

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Rybarze, Litewskiej, Heleny Modrzejewskiej, Jana Brzechwy, Aleksandra Fredry i Słowiczej

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 2023 r. poz. 40¹) 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 2023 r. poz. 977), w związku z wykonaniem uchwały nr XLVIII/560/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Rybarze, Litewskiej, Heleny Modrzejewskiej, Jana Brzechwy, Aleksandra Fredry i Słowicze, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Rybarze, Litewskiej, Heleny Modrzejewskiej, Jana Brzechwy, Aleksandra Fredry i Słowiczej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującego załączniki do uchwały od nr 1.1 do nr 1.7;
- 2) legendy rysunku planu stanowiącej załącznik nr 1.8 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonego uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na załączniku nr 1.8.

¹ zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572;

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 rysunkach planu.

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

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

- 1) 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) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 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;
- 13) 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;
- 14) 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);
- 15) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 16) 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;
- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 18) usługi handlu wielkopowierzchniowego – usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 19) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 20) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 21) 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;
- 22) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 23) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 24) 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 dachu;
- 25) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 26) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie uchwały.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
- a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) stworzenia możliwości rozbudowy istniejącego gospodarstwa rolnego w ramach terenu 4.1RZ,
 - c) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe oraz stacje obsługi samochodów powyżej jednego stanowiska, myjnie pojazdów samochodowych;
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:
 - zieleni,
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń rekreacyjnych,
 - miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem terenów 2.1US i 4.1RZ,
 - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej z wyłączeniem terenu 4.1RZ,
 - d) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - 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 – 35,0 m,
 - c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równolegle 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,
- b) w elewacjach nowych budynków zakaz stosowania kolumn niestanowiących elementów konstrukcyjnych budynku oraz tralek w postaci kolumniek,
- c) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznych połaciach;

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

- a) dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła z wyłączeniem budynków związanych z obsługą istniejącego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1RZ,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,

- d) nakaz stosowania dla 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, 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,
- e) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- f) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. e z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowanie pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 7) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,
- c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

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

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

- 1) powodujących zasłanianie bądź przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej, kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;

2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) chowu i hodowli zwierząt w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.1RZ,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 5) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
 - urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
 - urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami L;
- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
 - a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
 - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.1,
 - d) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - e) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
 - f) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,

- g) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - h) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - i) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - j) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - k) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - l) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenów: 2.1MN, 2.2MN i 2.1US;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2.1US, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 4.1RZ, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

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

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

- a) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji:

- dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła,
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli w § 5 pkt. 6 lit. b tiret drugie,
- nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,

- nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9017,

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

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

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

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

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

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

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących dla linii 15 kV – 7,5 m od osi linii, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii kablowych 15 kV i 0,4 kV – 0,5 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych 15 kV – 7,5 m od osi linii,
 - d) dla linii napowietrznych 0,4 kV – 3,5 m od osi linii,– obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;
- 3) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące pasów technologicznych nie obowiązują;
- 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:
 - a) 6,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 110kV i 15kV,
 - b) 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4kV;
- 6) lokalizacja w całości terenów wskazanych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1.1 i 1.2 w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 8 pkt 7 i 8.

§ 12. Ustala się dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem:

- 1) urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami L;

- 3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, dla których dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 1000 kW,
- 4) urządzeń innych niż wolnostojące bez ograniczenia zainstalowanej mocy.

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

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa ciągów pieszych;
- 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;
- 6) wskazuje się ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące uzupełniający układ komunikacyjny miasta:
 - a) istniejąca ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem: 2.1KDD (ul. Litewska),
 - b) istniejąca droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem: 1.1KR,
 - c) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.1KR, 6.1KR;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów oraz z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla terenu usług sportu i rekreacji – 5 miejsc parkingowych w obrębie terenu;
- 2) dla rowerów - minimum:
 - a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla terenu usług sportu i rekreacji – minimum 5 miejsc.

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.

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

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

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

- 1) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.1:
 - a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø110 zlokalizowany w ul. Rybarze,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Rybarze,
 - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych:
 - kanał deszczowy Ø300 zlokalizowany w ul. Rybarze,
 - rów na działce 1152/2 obręb Koźle,
 - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak sieci gazowej w tej części miasta zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych a w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszczenie zaopatrzenia z tejże sieci,
 - e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle” przy ul. Pokucie;
- 2) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.2:
 - a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:
 - wodociąg Ø110 zlokalizowany w ul. Litewskiej,
 - wodociąg Ø100 zlokalizowany w ul. Grzybowej,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych:
 - kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Litewskiej,
 - kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Grzybowej,
 - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø300 zlokalizowany wzdłuż ul. Grzybowej,
 - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN63 zlokalizowany w ul. Litewskiej,

- e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Kozle” przy ul. Pokucie;
- 3) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.3:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø110 zlokalizowany w ul. Heleny Modrzejewskiej,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Heleny Modrzejewskiej,
 - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rzeka Kłodnica,
 - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN110 zlokalizowany w ul. Zofii Nałkowskiej,
 - e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 4) dla terenów dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.4:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø225 zlokalizowany w ul. Jana Brzechwy,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – rurociąg tłoczny Ø63 zlokalizowany w ul. Jana Brzechwy,
 - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek wodny Cisowa biegnący wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak sieci gazowej w tej części miasta zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych a w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszczenie zaopatrzenia z tejże sieci,
 - e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 5) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.5:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø160/200 zlokalizowany w ul. Jana Brzechwy,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø250 zlokalizowany w ul. Jana Brzechwy,
 - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø500 zlokalizowany wzdłuż ul. Skośnej oraz kanał deszczowy Ø600 zlokalizowany w ul. Jana Brzechwy,
 - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN110 zlokalizowany w ul. Jana Brzechwy,
 - e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 6) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.6:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø160 zlokalizowany w ul. Aleksandra Fredry,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – rurociąg tłoczny kanalizacji sanitarnej Ø110 zlokalizowany w ul. Aleksandra Fredry,
 - c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kanał deszczowy Ø500 w ul. Urszuli,
 - d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia DN110 zlokalizowany w ul. Aleksandra Fredry,
 - e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II;
- 7) dla terenów zlokalizowanych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.7:
- a) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg Ø90 zlokalizowany w ul. Skowronków,
 - b) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny Ø200 zlokalizowany w ul. Skowronków,

- c) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek wodny Młynówka,
- d) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak sieci gazowej w tej części miasta zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych a w przypadku rozbudowy istniejącej sieci gazowej dopuszczenie zaopatrzenia z tejże sieci,
- e) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110 kV/SN „Chemik” przy al. Jana Pawła II.

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

- 1) drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KDD;
- 2) urządzeń wodociągowych oznaczony na rysunku planu symbolem 5.1IW;
- 3) urządzeń kanalizacyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem 2.1IK.

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

§ 17. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.1US, 3.1MN, 4.1RZ, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN 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

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN, 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu,
 - b) usługi rzemieślnicze,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi gastronomii,
 - e) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) usługi edukacji,
 - g) usługi sportu i rekreacji,
 - h) usługi kultury,
 - i) usługi biurowe i administracyjne,
 - j) infrastruktura techniczna.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:
 - a) w terenach: 6.1MN, 6.2MN: budynki wolno stojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
 - b) w terenach: 1.1MN, 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 5.1MN, 7.1MN: budynki wolno stojące;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach 1.1MN, 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 5.1MN, 7.1MN: maksimum 25%,
- w terenach 6.1MN, 6.2MN: maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 1.1MN, 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 5.1MN, 7.1MN: minimum 0,1, maksimum 0,5,
- w terenach 6.1MN, 6.2MN: minimum 0,1, maksimum 0,55,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach 1.1MN, 6.1MN, 6.2MN: minimum 40%,
- w terenach 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 5.1MN, 7.1MN: minimum 50%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

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

b) dachy budynków mieszkalnych i usługowych:

- w terenie 1.1MN, 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN, 7.1MN: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 40°,
- w terenie 5.1MN, 6.1MN, 6.2MN: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 40° oraz dachy płaskie,

c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° oraz dachy płaskie,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 8,0 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych: maksimum 10,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych: maksimum 6,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczenie usług rzemieślniczych wyłącznie w postaci fryzjerstwa, kosmetyki, fotografowania, introligatorstwa, rzemiosła odzieżowego i włókienniczego, rzemiosła skórzanego, witrażownictwa i malowania na szkle, optyki, zegarmistrzostwa, złotnictwa, jubilerstwa, grawerstwa, wyrobu pieczętek,

b) 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,

b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenach 6.1MN, 6.2MN: 400 m²;

2) w terenie 1.1MN: 700 m²;

3) w terenie 5.1MN: 800 m²;

4) w terenach 2.1MN, 2.2MN, 3.1MN, 7.1MN: 900 m²;

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

1) powierzchnię działki: minimum 600 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 14,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 50-90°.

§ 19. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1US** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - B) usługi gastronomii.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° oraz dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12,0 m²,
 - b) maksymalna wysokość: 3,0 m,
 - c) dachy: płaskie,
 - d) 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 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1RZ** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,05, maksimum 0,65,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) geometria dachów: jedno, dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° oraz dachy płaskie;
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksimum 10,0 m,
 - dla pozostałych budynków: maksimum 12,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarstwa rolnego: maksimum 15,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki: minimum 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 21. 1. Dla terenu wodociągów oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.IIW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wodociągów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: 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 o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy - maksimum 7,0 m;

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: minimum 45-90°.

§ 22. 1. Dla terenu kanalizacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.IIK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

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

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 120 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 120 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: minimum 45-90°.

§ 23. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1RN** i **3.1RN**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

§ 24. 1. Dla terenu zieleni naturalnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

§ 25. 1. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.1L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

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.

§ 26. 1. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja piesza,
- b) komunikacja rowerowa,
- c) infrastruktura techniczna;

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

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.1KDD** (ul. Litewska):

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 10,0 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KR, 2.1KR, 5.1KR, 6.1KR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) komunikacja piesza,
- c) komunikacja rowerowa.

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

1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,9 m do 11,9 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1.1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 2.1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,1 m do 10,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 3.1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§ 29. Tracą moc ustalenia 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.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.1.pdf

Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.2.pdf

Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.3.pdf

Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.4.pdf

Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.5.pdf

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.6.pdf

Załącznik Nr 1.7 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.7.pdf

Załącznik Nr 1.8 do uchwały Nr
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia
Zalacznik1.8.pdf

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Rybarze, Litewskiej, Heleny Modrzejewskiej, Jana Brzechwy, Aleksandra Fredry i Słowiczej

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/536/22
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Rybarze, Litewskiej, Heleny Modrzejewskiej, Jana Brzechwy, Aleksandra Fredry i Słowiczej.

Zgodnie z podjętą uchwałą nr XLVIII/560/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Rybarze, Litewskiej, Heleny Modrzejewskiej, Jana Brzechwy, Aleksandra Fredry i Słowiczej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o sumarycznej powierzchni ok. 11,1 ha położony jest w różnych częściach miasta Kędzierzyn-Koźle (jeden na terenie osiedla Rogi, jeden na terenie osiedla Kłodnica, jeden na terenie osiedla Lenartowice, trzy na terenie osiedla Cisowa i jeden na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie).

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

- Załącznik nr 1.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- załącznik nr 1.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usług sportu i rekreacji;
- załącznik nr 1.3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- załącznik nr 1.4 – teren zabudowy związanej z rolnictwem i teren zieleni nieurządzonej;
- załącznik nr 1.5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren wodociągów;
- załącznik nr 1.6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- załącznik nr 1.7 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren lasu;

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- dla załącznika nr 1.1 – ul. Rybarze wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.2 – ul. Litewska oraz ul. Grzybowa wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.3 – ul. Heleny Modrzejewskiej wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.4 – ul. Jana Brzechwy wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.5 – ul. Jana Brzechwy oraz ul. Skośna wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.6 – ul. Aleksandra Fredry wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu;
- dla załącznika nr 1.6 – ul. Słowicza oraz ul. Skowronków wraz z terenami przyległymi – zgodnie z rysunkiem planu.

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

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującej zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” zatwierdzonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium wskazany został jako: „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” – oznaczone symbolem MN, „Tereny usług sportu i rekreacji” – oznaczone symbolem US, „Tereny rolne” – oznaczone symbolem R, „tereny zieleni nieurządzonej” – oznaczone symbolem ZN, „Terenu lasów” – oznaczone symbolem ZL oraz „Tereny infrastruktury technicznej” – oznaczone symbolem IT.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług sportu i rekreacji, teren zabudowy związanej z rolnictwem, tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej oraz kanalizacyjnej, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni nieurządzonej, teren lasu oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

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

- a) stworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) stworzenie możliwości rozbudowy istniejącego gospodarstwa rolnego w ramach terenu 4.1RZ,
- c) rozbudowę układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

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

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

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanych na załącznikach nr 1.2 i 1.7 oraz częściowo dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanych na załącznikach nr 1.1 i 1.3 mają zastosowanie zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle mówiące, że dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające o nie więcej niż 30 m.

W przypadku obszaru wskazanego na załączniku nr 1.4 do projektu uchwały, to obejmuje on istniejące gospodarstwo rolne (hodowlane). W związku z potrzebą rozbudowy istniejącego gospodarstwa właściciel zwrócił się do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z wnioskiem o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, polegającą na rozszerzeniu istniejącego w chwili obecnej terenu, na którym można lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle przychylił się do złożonego wniosku i uznał wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym za zasadne. Jednakże ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu (istniejące linie napowietrzne 15 kV, stacja transformatorowa 15/0,4 kV oraz ciek wodny) w projekcie planu niezbędne było rozszerzenie terenu zabudowy związanej z rolnictwem (RZ) poza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej) wyznaczony w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle. Ustalenia Studium dopuszczają możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w tym dokumencie granic terenów o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegających lecz nie więcej niż o 30 m. Ze względu na istniejące zagospodarowanie, utrudniające możliwość lokalizacji nowego obiektu, granica wyznaczonego terenu została wyznaczona nieznacznie dalej od granicy terenów wyznaczonych w Studium niż wspomniane 30 m. Należy jednak zaznaczyć, że powiększenie terenu odbywa się wyłącznie na potrzeby istniejącego gospodarstwa rolnego (co zostało określone w tekście uchwały) i nie będzie się przyczyniać do rozpraszania zabudowy mieszkaniowej.

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

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

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

1. W projekcie uwzględniono:

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

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

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

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

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

c) nakazu zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych,

d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- chowu i hodowli zwierząt w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.1RZ,

- przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,

e) w zakresie ochrony powietrza:

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

- dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami L,

f) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

- nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,

- zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,

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

h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach wskazanych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1.1,

- dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,

- dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,

- doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,

- nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,

- nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

- dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,

- włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,

- nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,

- nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

i) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnych, za wyjątkiem terenów 2.1MN, 2.2MN, 2.1US;

j) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

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

k) w zakresie ochrony przed hałasem:

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

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2,1US jako tereny chronione akustycznie, określone jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4.1RZ jako tereny chronione akustycznie, określone jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej B,

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 i ponadlokalnym;

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;

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

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz dopuszczenie budowy indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle obejmującego tereny w rejonie ulic: Głębczyckiej, Jasnej, Marcina Helwiga, Grunwaldzkiej, Przyjaźni i Aleksandra Puszkina w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek. Dotychczas opracowany projekt planu uwzględnia złożony wniosek w całości.

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

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2018 roku, na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizie poddano ustalenia obowiązującego na obszarze objętym planem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn. zm.).

Wyżej wymieniony dokument wykazuje częściową niezgodność z ustaleniami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego części terenów, a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

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

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

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

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia (754 187 zł), co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie są niższe niż możliwe do osiągnięcia dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będzie budowa infrastruktury technicznej. Dochód stanowią będą wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości, opłaty planistycznej, wzrostu podatku od nieruchomości, opłat adiacenckich i czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:

1) budowa infrastruktury technicznej: 616 320 zł

Po stronie dochodów budżetu Gminy należy uwzględnić:

1) dochód ze sprzedaży nieruchomości: 475 470 zł

2) opłatę planistyczną: 431 940 zł

3) dochody wynikające z opłat adiacenckich: 169 819 zł

4) wzrost podatku od nieruchomości 249 110 zł

5) podatek od czynności cywilnoprawnych 44 168 zł

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