

**UCHWAŁA NR LIX/699/23**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 27 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr LII/610/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana planu dokonywana niniejszą uchwałą 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.

**§ 2.** W uchwale nr XLVIII/557/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 1993), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4 ust. 1 po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) paliwa RDF - paliwa wytworzone z odpadów, które zostały przetworzone by spełnić wytyczne, przepisy lub specyfikacje przemysłowe, głównie w celu osiągnięcia wysokiej wartości opałowej;”;

2) w § 5 ust. 1 pkt. 5 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się dwukropkę i dodaje się tekst w brzmieniu: „objektów budowlanych lokalizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:”;

3) w § 5 ust. 1 po pkt. 5 dodaje się pkt 5a i 5b w brzmieniu:

„5a) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obiektów budowlanych lokalizowanych w ramach pozostałych terenów – dla obiektów budowlanych o wysokości do 40,0 m:

a) zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych,

b) dopuszcza się realizację elewacji w kolorystyce wynikającej z identyfikacji wizualnej danego podmiotu gospodarczego,

c) kolorystyka oraz materiał pokrycia dachowego – dowolna;

5b) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obiektów budowlanych lokalizowanych w ramach pozostałych terenów – dla obiektów budowlanych o wysokości powyżej 40,0 m:

a) nakaz stosowania dla ścian kolorów spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, metal, szkło,

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

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

b) nakaz stosowania dla zewnętrznych okładzin budynków, naturalnej kolorystyki metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000, 1013-1015, niebieskiej – 5012, 5024, zielonej – 6019, 6021, 6027, 6034, szarej – 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7035-7038, 7040, 7042, 7044-7047, 9006, 9007, białej – 9001, 9002, 9003, 9010, 9012, 9016, 9018,

c) kolorystyka oraz materiał pokrycia dachowego – dowolna,

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

- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,
- zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność;”;

4) w § 8 ust. 1 pkt. 9 lit. a skreśla się przecinek i dodaje się tekst w brzmieniu: „także w oparciu o indywidualne rozwiązania realizowane w ramach poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych,”;

5) § 17 ust. 2 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla pozostałych terenów:

- przemysłowa oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w terenie 50P,
- oczyszczalnie ścieków przemysłowych dopuszczone do lokalizacji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenów określonego jako infrastruktura techniczna;”;

6) § 22 ust. 3 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 4,5%;”;

7) § 22 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów: dowolna – o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków: maksimum 44,0 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 70,0 m dla budynków, silosów, zbiorników i magazynów przemysłowych, których wysokość wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,
- dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 250,0 m;”;

8) § 22 ust. 3 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 1000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość: 12,0 m,
- dachy: dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° oraz dachy płaskie,
- maksymalna ilość na działce budowlanej: 5;”;

9) § 23 ust. 3 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 4,5%”;;

10) § 23 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów: dowolna – o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków: maksimum 44,0 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 70,0 m dla budynków, silosów, zbiorników i magazynów przemysłowych, których wysokość wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,

- dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 250,0 m”;;

11) § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„b) zakaz określony w ust. 3 pkt 3 lit. a tiret szóste nie dotyczy:”;;

12) w § 23 ust. 3 pkt 3 lit. b po tiret piąte dodaje się tiret szóste, siódme i ósme w brzmieniu:

„- instalacji do przetwarzania odpadów niebezpiecznych w celu produkcji paliw RDF,

- instalacji do recyklingu odpadów niebezpiecznych wykorzystującej destylację cienkobarstwową i absorbcję wysokotemperaturową z możliwością wielokrotnej regeneracji złoża,

- instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych służących do pozyskania z utlenionych gazów oczyszczonych substancji chemicznych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25P, 42P, 43P, 44P, 45P, 46P oraz 47P”;;

13) § 23 ust. 3 pkt 3 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 1000 m<sup>2</sup>,

- maksymalna wysokość: 12,0 m,

- dachy: dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° oraz dachy płaskie,

- maksymalna ilość na działce budowlanej: 5”;;

14) § 27 ust. 3 pkt 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

„1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 50%,

b) intensywność zabudowy: minimum 0,001, maksimum 0,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów: dowolna – o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków: maksimum 44,0 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 70,0 m dla budynków, silosów, zbiorników i magazynów przemysłowych, których wysokość wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,

- dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 250,0 m”;;

15) § 27 ust. 3 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 1000 m<sup>2</sup>,

- maksymalna wysokość: 12,0 m,
- dachy: dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° oraz dachy płaskie,
- maksymalna ilość w terenie: 10.”;;

16) § 28 ust. 3 pkt 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

„1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,001, maksimum 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dowolna – o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla budynków: maksimum 44,0 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 70,0 m dla budynków, silosów, zbiorników i magazynów przemysłowych, których wysokość wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,
  - dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 250,0 m;”;;

17) § 28 ust. 3 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów budowlanych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 1000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość: 12,0 m,
- dachy: płaskie dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
- maksymalna ilość w terenie: 5.”;;

18) § 37 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zagospodarowanie terenów, w postaci obiektów wyłączonych z możliwości lokalizacji na podstawie § 22 ust. 3 pkt. 3 lit. a, § 23 ust. 3 pkt. 3 lit. a, § 27 ust. 3 pkt. 3 lit. a oraz § 28 ust. 3 pkt. 3 lit. a, może zostać utrzymane bez możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących w tej dacie obiektów i instalacji.”..

**§ 3.** Niniejsza uchwała nie wprowadza zmian na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2.

**§ 4. 1.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 odrębnymi z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. W przypadkach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy a wynikających z wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się stawki procentowe określone w § 20 uchwały zmienianej wskazanej w § 1.

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

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. od 21 kwietnia 2023 r. do 6 czerwca 2023 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle zarządzeniem nr 2688/GNP/2023 z dnia 13 czerwca 2023 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Obydwie uwagi zostały częściowo nieuwzględnione. W zakresie uwag częściowo nieuwzględnionych Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

**Imię i nazwisko/Nazwa:** Bon Oil Sp. z o. o.

**Adres zamieszkania/siedziby:** 47-225 Kędzierzyn-Koźle, ul. Szkolna 15

**Data wpływu:** 23 maja 2023 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działka nr 602/118, obręb Blachownia oraz cały obszar objęty planem.

**Treść uwag:**

Uwzględnienie dopuszczenia budowania magazynów energii z niezbędną infrastrukturą.

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

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

**Uzasadnienie:**

Uwaga w zakresie dopuszczenia lokalizacji magazynów energii wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr ew. 602/118, obręb Blachownia jest zgodna z przyjętym uchwałą nr XLVIII/557/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego w związku z czym uwzględnienie uwagi nie wymaga dokonania zmian w opracowanym projekcie zmiany ww. planu miejscowego. W ramach przeznaczenia podstawowego terenu 3P, w którym położona jest określona w uwadze nieruchomość, wskazuje się m. in. składy i magazyny. Biorąc pod uwagę że w ramach przeznaczenia podstawowego obowiązujący plan miejscowy wskazuje magazyny jako dopuszczalną formę zagospodarowania, a ten sam plan miejscowy nie definiuje pojęcia magazynu, należy uznać, że magazyny energii mieszczą się w szerokim znaczeniu tego pojęcia i ich lokalizacja jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym, że złożona uwaga odnosi się zarówno do działki nr ew. 602/118, jak i do całego obszaru objętego zmianą planu, to nie może ona być w całości uwzględniona. W ramach przeznaczenia funkcjonalnego terenów objętych zmianą planu miejscowego znajdują się m. in. tereny lasów (ZL), zieleni nieurządzonej (ZN), zieleni izolacyjnej (ZI), infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami (O) oraz dróg publicznych i wewnętrznych, dla których nie przewiduje się możliwości lokalizacji magazynów, w tym magazynów energii. Magazyny w ramach przeznaczenia podstawowego terenu zostały dopuszczone w terenach P - zabudowy produkcyjnej i P/U - zabudowy produkcyjno-usługowej.

**Uwaga nr 2**

**Imię i nazwisko/Nazwa:** Górażdże Cement S. A.

**Adres zamieszkania/siedziby:** 47-316 Górażdże, Chorula, ul. Cementowa 1

**Data wpływu:** 5 czerwca 2023 r.

**Oznaczenie nieruchomości, których dotyczy uwaga:**

Działki nr ew. 608, 19/2, 21/4, 609/9, 609/10, 609/11, 609/20, 21/5, obręb Blachownia.

**Treść uwag:**

- 1) wnoszę o zmianę § 17 ust. 1 pkt 3 planu miejscowego poprzez nadanie mu brzmienia:  
„3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:  
a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania terenów – również indywidualnie dla tych terenów, z pominięciem infrastruktury ogólnodostępnej,  
b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego.”
- 2) wnoszę o zmianę § 17 ust. 2 pkt 2 lit b) planu miejscowego poprzez nadanie mu brzmienia:  
„b) dla pozostałych terenów – przemysłowa oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w terenie 50P, bez obowiązku korzystania z niej i dopuszczenie zagospodarowania ścieków z pominięciem ogólnodostępnej infrastruktury”;
- 3) wnoszę o zmianę § 8 ust. 1 pkt 9 lit. a) planu miejscowego poprzez nadanie mu brzmienia:  
„a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy lub lokalizację odpowiedniej infrastruktury technicznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej dla terenu przeznaczonego na cele zabudowy z pominięciem ogólnodostępnej infrastruktury”.

W ślad za uwagami do projektu planu miejscowego z dnia 28.04.2022 r., ponownie podaję, że Spółka rozpoznała możliwości zlokalizowania w Kędzierzynie-Koźlu na terenie przemysłowym dzielnicy Blachownia nowoczesnej instalacji umożliwiającej przetwarzanie odpadów skoncentrowanych w osadniku opadów paleniskowych (mieszanina popiołowo-żużlowa). Instalacja służyłaby całkowitemu wykorzystaniu odpadów zgodnie z zasadami gospodarki obiegu zamkniętego. Celem inwestycji jest wytwarzanie surowców alternatywnych będących odpadami lub substancjami, które utraciły status odpadów. Wiąże się to z inwestycją w zaawansowaną, innowacyjną technologię, która pozwala na przetwarzanie, po wydobyciu z osadnika, zalegających od lat odpadów, na czym niewątpliwie skorzysta również Gmina.

Spółka prowadzi prace przygotowawcze do rozpoczęcia powyższej inwestycji. W ich toku ustalone zostało, że istniejąca na terenie Miasta infrastruktura techniczna, w szczególności zaś oczyszczalnia ścieków na terenie P50 jest całkowicie niewystarczająca do zapewnienia obsługi technicznej inwestycji.

W związku z tym Spółka proponuje zmiany planu miejscowego w kierunku umożliwienia obsługi inwestycji przy użyciu własnych urządzeń, w tym oczyszczalni ścieków, z pominięciem infrastruktury publicznie dostępnej.

Proponowana zmiana jest niezbędna do przeprowadzenia ww. inwestycji, skoro istniejąca oczyszczalnia ścieków nie może przyjąć odpowiedniej ich ilości z analizowanego terenu. Przede wszystkim nie będzie ona obciążała publicznej infrastruktury.

W tym stanie rzeczy uwzględnienie powyższej uwagi jest konieczne i uzasadnione.

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

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

**Uzasadnienie:**

Ad. 1.

Uwaga nie została uwzględniona w tym zakresie. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego postulowane w uwadze zapisy zawiera w innych częściach uchwały (m. in. w § 17 ust. 2 pkt 2 lit b) i nie ma konieczności ich powielania.

Ad. 2.

Uwaga została uwzględniona w tym zakresie poprzez dodanie zapisu w § 17 ust. 2 pkt 2 lit b, mówiącego o możliwości odbioru ścieków przez oczyszczalnie ścieków dopuszczone do lokalizacji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenów określonego jako infrastruktura techniczna.

Ad. 3.

Uwaga została uwzględniona w tym zakresie poprzez doprecyzowanie zapisu § 8 ust. 1 pkt. 9 lit. a, określającego doporowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej również w oparciu o indywidualne rozwiązania przewidywane do realizacji w ramach poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/699/23  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia 27 czerwca 2023 r.

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

Niniejsza zmiana planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w związku z powyższym Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie realizacji ww. inwestycji oraz zasad ich finansowania.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/699/23  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia 27 czerwca 2023 r.

**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 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego**

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LII/610/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 listopada 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego.

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

Jego powierzchnie w większości zajmują rozległe tereny przemysłowe, zajmowane głównie przez dawne Zakłady Chemiczne Blachownia, Elektrownię „Blachownia” oraz tereny przemysłowe zlokalizowane po północnej stronie ul. Naftowej.

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

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszą zmianę planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego zatwierdzony uchwałą nr XLVIII/557/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r.

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

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada dokonanie korekty ustaleń części tekstowej uchwały odnoszącej się m. in. do ustalonych dla terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy (przede wszystkim kątów nachylenia połaci dachowych oraz wysokości budynków i obiektów budowlanych), ustala nowe zasady lokalizowania obiektów tymczasowych, zmienia ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów (dla najwyższych obiektów budowlanych wskazano ustalenia w zakresie dopuszczalnych palety barw jakie można wykorzystać, dla niższych obiektów pozostawiono większą dowolność w tym zakresie). Dodatkowo w ramach przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczono dwa rodzaje przedsięwzięć związanych z przetwarzaniem odpadów niebezpiecznych. Dotyczą one produkcji paliw alternatywnych z wykorzystaniem odpadów niebezpiecznych, instalacji do recyklingu odpadów niebezpiecznych wykorzystującej destylację cienkowarstwową i absorpcję wysokotemperaturową z możliwością wielokrotnej regeneracji złoża oraz instalacji do termicznego przetwarzania odpadów niebezpiecznych służących do pozyskania z utlenionych gazów oczyszczonych substancji chemicznych, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25P, 42P, 43P, 44P, 45P, 46P oraz 47P (zgodnie ze złożonymi wnioskami podmiotów, które działają już na terenie strefy przemysłowej oraz posiadają na niej nieruchomości, na której planują budowę bądź rozbudowę takiej instalacji).

Postępowanie zgodne ze zmianą planu jak i z planem miejscowym przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy oraz uporządkowanie istniejących terenów nieużytkowanych.

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 nowych wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

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. poz. 1696 i 2473) poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu 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 – zgodnie z ustaleniami znajdującymi się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

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 – zgodnie z ustaleniami znajdującymi się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami znajdującymi się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym;

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

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

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

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez podtrzymanie ustaleń znajdujących się w dotychczas obowiązującym na tym obszarze planie miejscowym.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedli Przyjaźni i Sławięcice, w rejonie ulic: Przyjaźni, Strzeleckiej, Spacerowej, Naftowej oraz Kanału Kędzierzyńskiego i Kanału Gliwickiego w przewidzianym terminie wpłynął jeden wniosek. Został on uwzględniony w opracowanym dotychczas projekcie zmiany planu miejscowego.

W trakcie etapu uzgadniania i opiniowania projektu planu został złożony dodatkowy wniosek przez spółkę działającą na terenie Zakładów Chemicznych Blachownia. Ze względu na dotychczasową działalność spółki oraz jej wkład w rozwój przemysłu chemicznego na terenie miasta Kędzierzyn-Koźle Prezydent Miasta postanowił uwzględnić złożony wniosek w opracowanym dotychczas projekcie planu miejscowego, co wiązało się z jego korektą i ponownym przekazaniem do opiniowania i uzgodnień.

Wyżej wymieniony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21 kwietnia 2023 r. do 23 maja 2023 r. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (8 maja 2023 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do 6 czerwca 2023 r. We wskazanym terminie wpłynęła jedna uwaga.

Zaproponowane w zmianie 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 zmiany planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2020 roku i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby zmiany 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 zmiany planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem Gminy.

Dla potrzeb projektu zmiany 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.

## **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.**

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującej 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.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240 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 ze względu na większe możliwości inwestycyjne w zakresie wysokości budynków.

Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany 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.