

**URZĄD MIASTA**47-200 Kędzierzyn-Koźle  
ul. Piastowska 15Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego  
Referat Planowania Przestrzennego

tel. 77/48 26 245; 77/48 26 510; 77/48 23 362

GNP-PP.6727.1.83.2023.DP

P. Jaworska  
do real.

30 CZE. 2023

Zienkowi

Kędzierzyn-Koźle, dnia 27.06.2023 r.

**URZĄD MIASTA**

Kędzierzyn-Koźle

Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji

Wpłynęło: 28-06-2023

L.dz. 1191 SW

Wydział Inwestycji, Remontów  
i Eksploatacji  
w miejscu

W odpowiedzi na pismo nr IRE-DS.7011.8.2023.EP z dnia 20.06.2023 roku, przekazuję w załączeniu wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta **Kędzierzyn-Koźle**, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Nr XIII/147/2003 z dnia 25.09.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 90, poz. 1741) dotyczący niżej wymienionych działek w Kędzierzynie-Koźlu, położonych na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

działka nr 371/9 (obwód Sławięcice):

- **tereny usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: UN,
- w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską (wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr P-25/57),
- przez działkę przechodzi orientacyjna lokalizacja dróg publicznych, nie będąca ustaleniami planu,
- w ramach jednostki planistycznej: **Sławięcice**;
- na ww. działce znajduje się budynek szkoły, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

działki nr 371/2, 368/4 (obwód Sławięcice):

- części działek: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: MWNU,
- części działek: **tereny zieleni parkowej** – oznaczone symbolem przeznaczenia: ZP,
- w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- części działki o przeznaczeniu ZP w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską (wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr P-25/57),
- w ramach jednostki planistycznej: **Sławięcice**;

działka nr 368/1 (obwód Sławięcice):

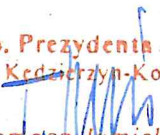
- **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: MWNU,
- w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską (wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr P-25/57),
- w ramach jednostki planistycznej: **Sławięcice**;

działka nr 371/10 (obręb Sławięcice):

- części działki: **tereny zieleni parkowej** – oznaczone symbolem przeznaczenia: ZP,
- części działki **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: MWNU,
- części działki: **tereny usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: UN,
- w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- części działki o przeznaczeniu ZP w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską (wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr P-25/57),
- w ramach jednostki planistycznej: **Sławięcice**;

działka nr 367/7 (obręb Sławięcice):

- części działki: **tereny zieleni parkowej** – oznaczone symbolem przeznaczenia: ZP,
- części działki **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: MWNU,
- części działki: **tereny usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: UN,
- części działki **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych** – oznaczone symbolem przeznaczenia: MNU,
- części działki **tereny zieleni nieurządzonej** – oznaczone symbolem przeznaczenia: ZN,
- w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- części działki o przeznaczeniu ZP oraz ZN w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską (wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr P-25/57),
- w ramach jednostki planistycznej: **Sławięcice**.

z up. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle  
  
Tomasz Jumiela  
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego



# **MIEJSCOWY PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ SŁAWIĘCICE**

## **Sporządził:**

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle

**Opracował zespół Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie w składzie:**

**mgr inż. arch. Robert Jaworski – główny projektant, uprawnienia urbanistyczne nr 1513**

mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska

mgr Wanda Stolarska

mgr Katarzyna Twardowska

**oraz:**

mgr inż. arch. Irena Kowal – konsultacje

Warszawa, czerwiec 2003

**UCHWAŁA Nr XIII/147/2003 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE z dnia 25 września 2003 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej  
Sławięcice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, ; z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279; z 2000r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229; Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112, Nr 25 poz. 253; z 2003 Nr 80 poz. 717) w związku art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle uchwala co następuje:

## **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.**

### **Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu.**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obszaru jednostki planistycznej Sławięcice zwaną dalej planem.

**§2.** Rysunek planu w skali 1:10000 stanowi załącznik rysunkowy do niniejszej uchwały.

**§3.** Granica planu określona została na rysunku planu.

**§4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne lub tereny komunikacji,
- 3) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 4) granica strefy B ochrony konserwatorskiej,
- 5) granice stref ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- 6) obszary objęte prawną ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego),
- 7) obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego) wraz z numerem rejestrowym.

2. Następujące załączniki wskazują istniejący stan prawny wynikający z innych przepisów:

- 1) załącznik numer 1 stanowiący wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego,
  - 2) załącznik numer 2 stanowiący wykaz obiektów będących w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - 3) załącznik numer 3 stanowiący rejestr pomników przyrody ożywionej powołanych Uchwałą nr XVI/180/99 Rady Miejskiej w Kędzierzynie- Koźlu z dnia 30 września 1999 roku w sprawie uznania za pomniki przyrody drzew rosnących na terenie miasta Kędzierzyna Koźla.
3. Załączniki wskazujące istniejący stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmiany w planie.



§5. 1. Wszystkie linie rozgraniczające tereny funkcjonalne lub tereny komunikacji określone na rysunku planu należy traktować jako orientacyjne.

2. Położenie linii rozgraniczających tereny funkcjonalne lub tereny komunikacji należy dostosować do granic działek budowlanych, istniejącego zagospodarowania, potrzeb terenowych oraz wymagań przepisów szczególnych.

§6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych,
- 2) **kondygnacji pełnej** - należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama, lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 4) **obiekcie obsługi technicznej miasta** - należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, oraz inne obiekty infrastruktury technicznej,
- 5) **sięgaczu dojazdowym** - należy przez to rozumieć zamkniętą jednostronnie (ślepą) drogę wewnętrzną,
- 6) **symbolu przeznaczenia** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określającego przeznaczenia terenu,
- 7) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące emisji substancji i energii,
- 8) **teren** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) **teren biologicznie czynny** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 10) **teren funkcjonalny** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 11) **teren komunikacji** - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, trasy komunikacji kolejowej i wodnej, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 12) **urządzeniach wodnych** - rozumie się przez to budowlę i urządzenia hydrotechniczne, melioracji wodnych, studnie publiczne i inne ujęcia wód podziemnych, urządzenia zabezpieczające wodę przed zanieczyszczeniem, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wody lub do ziemi oraz inne urządzenia służące do korzystania z wód,
- 13) **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 14) **usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 15) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe,
- 16) **usługi uciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwość w emisji substancji i energii w granicach działki na której usługa jest zlokalizowana lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. W szczególności usługami uciążliwymi są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe.
- 17) **wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z.** - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,



18) **wysokości zabudowy** – (budynku) należy przez to rozumieć wysokość służącą do określania maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomowi terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),

19) **zieleni miejskiej** – rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru objętego ustaleniami planu.**

§7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**

6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **MWNU**,

8) tereny usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia **UN**,

14) tereny zieleni nieurządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenia **ZN**,

15) tereny zieleni parkowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **ZP**.

§8. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

3. Tereny określone w ust. 2 stanowią podstawową sieć transportu drogowego.

4. Ustala się następujące elementy komunikacji jako uzupełniającą sieć transportu:

1) drogi publiczne klasy drogi lokalnej nie oznaczone symbolem przeznaczenia,

2) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,

3) drogi wewnętrzne,

4) sięgacze dojazdowe,

5) ciągi pieszo-jezdne,

6) ścieżki rowerowe.

§9. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, obiekty i urządzenia ochrony przeciwpowodziowej, urządzenia wodne, drogi publiczne klasy drogi lokalnej, drogi publiczne klasy drogi dojazdowej, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, place publiczne, zieleń miejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§10. Wszelkie zagospodarowanie należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów obsługi technicznej miasta, obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, urządzeń wodnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

§11. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

1) tereny placów i dróg publicznych, ciągi piesze,

2) tereny zieleni miejskiej wraz z urządzeniami rekreacji,

3) szlaki i trasy turystyczne,

4) ścieżki rowerowe,

5) obiekty bezpieczeństwa publicznego,

6) niezbędne obiekty obsługi technicznej,

7) obiekty administracji publicznej,

8) niezbędne obiekty obsługi technicznej,

9) obiekty usług publicznych w zakresie niezbędnym dla właściwego rozwoju społeczeństwa lokalnego w tym w szczególności:

a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,

b) usługi oświaty,

c) usługi sportu.



### Rozdział 3. Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego.

**§12.** 1. Wskazuje się obszary i obiekty zabytkowe objęte prawną ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, wyszczególnione na załączniku rysunkowym do niniejszej uchwały.

2. Wykonywanie wszelkich prac budowlanych w zabytkach i wokół zabytków (remontowanie, modernizacja, nadbudowa, rozbudowa, wymiana stolarki i pokrycia dachowego, montaż urządzeń technicznych i technologicznych w miejscach widocznych, prace ziemne, ogradzanie, podział działki, wycinka drzew i zmiana sposobu użytkowania itp.) wymaga uzyskania wytycznych konserwatorskich do zamierzonych prac oraz zezwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Uzyskanie wytycznych Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają działania w sąsiedztwie zabytku i w rejonie widoku na zabytek, polegające na lokalizacji nowych obiektów, przekształcenia oraz likwidacji istniejących niezabytkowych obiektów i zieleni oraz zmiana sposobu użytkowania terenu.

4. Wszystkie obiekty budowlane wzniesione bez zachowania powyżej określonej procedury na obszarach i przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, traktuje się jako samowolę budowlaną do likwidacji bez prawa ich przebudowy, rozbudowy i użytkowania.

5. Od właścicieli i użytkowników obiektów zabytkowych wymagana jest dbałość, o właściwy stan estetyczny zabytku oraz jego otoczenia w tym: kompletności elewacji, połączeń dachowych, stolarki okiennej i drzwiowej, ogrodzenia, zieleni, zabudowy gospodarczej i małej architektury.

**§13.** 1. Plan wskazuje obiekty objęte ochroną prawną, będące w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Zabytki ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków podlegają ochronie w zakresie:

- a) ograniczenie zmiany gabarytów i wykonywania rozbudowy i nadbudowy,
- b) zakaz ocieplania po stronie zewnętrznej budynków z elewacjami ryglowymi i z cegły licowej, z elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy i opaski, herby, napisy i inne formy detalu architektonicznego,
- c) zakaz zamurowywania okien i wymiany stolarki okiennej na nową o innych wymiarach i bez nawiązania do dotychczasowych podziałów okien,
- d) zakaz zamurowywania drzwi wejściowych i wymiany stolarki drzwi na nowe bez nawiązania do formy tradycyjnej,
- e) zakaz tynkowania i malowania części elewacji budynku w sposób wyróżniający ją z całości budynku,
- f) ograniczenie likwidacji wystroju, wybijania otworów bez nawiązania do kompozycji budynku i mocowania reklam zasłaniających wystrój,
- g) wykonywanie wszelkich prac budowlanych w zabytkach i wokół zabytków (remontowanie, modernizacja, nadbudowa, rozbudowa, wymiana stolarki i pokrycia dachowego, montaż urządzeń technicznych i technologicznych w miejscach widocznych, prace ziemne, ogradzanie, podział działki, wycinka drzew i zmiana sposobu użytkowania) wymaga uzgodnienia zamierzonych prac przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§14.** 1. Wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej określoną granicami strefy A zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się:

- a) zachowanie i konserwację historycznych elementów zabudowy, układu przestrzennego, linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- b) adaptację i zachowanie historycznego układu drożnego oraz podziałów na działki budowlane,
- c) obowiązek utrzymania budynków, za wyjątkiem budynków gospodarczych, w lokalizacji wyznaczonej tradycją miejsca, nowa zabudowa na terenach uprzednio niezabudowanych winna nawiązywać linią zabudowy do przeważającej zabudowy istniejącej. Nie dotyczy istniejącej powojennej zabudowy,
- d) nowa zabudowa w typie zabudowy regionalnej, wzorowana na lokalnych typach budynków mieszkalnych, usługowych, przemysłowych i gospodarczych. Zabrania się wznoszenia i przebudowy budynków w typie szeregówki i bliźniaków,
- e) zalecane ogrodzenia murowane i murowano-drewniane,
- f) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących i umieszczanych na budynkach nie związanych bezpośrednio z działalnością wykonywaną na terenie lokalizacji,
- g) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i w konstrukcji nietrwałej na obszarze widocznym z przestrzeni publicznej,
- h) należy dążyć do zachowania wszelkich istniejących, historycznych układów zieleni, grup i alei drzew,



- i) na terenie byłego hitlerowskiego obozu zagłady należy bezwzględnie dążyć do zachowania historycznego układu oraz wszystkich istniejących elementów obozu, nie dopuszczając do zmiany istniejącego zagospodarowania.
- j) na terenie założenia pałacowo - parkowego należy bezwzględnie dążyć do zachowania historycznego układu oraz wszystkich istniejących elementów założenia, jak również należy dążyć do przeprowadzenia sanacji zadrzewienia.
- k) wykonywanie prac budowlanych oraz prac związanych ze zmianą w zagospodarowaniu terenu wymaga uzgodnienia zamierzonych prac przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **Rozdział 4. Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze.**

§16. 1. Plan wskazuje obiekty objęte ochroną prawną, jako pomniki przyrody ożywionej oznaczone na rysunku planu.

2. Wszystkie inwestycje w promieniu 5 m od pomników przyrody ożywionej muszą być uzgodnione z właściwym organem służb ochrony przyrody i środowiska.

§17. 1. Wyznacza się strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych określone ich granicami zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach stref ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych ustala następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich inwestycji które mogą spowodować naruszenie wartości przyrodniczych terenu oraz jego walorów krajobrazowych,
  - 2) zakazuje się tworzenia sztucznych nasypów i wykopów, niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych oraz zasypywania obniżeń terenu,
  - 3) zakazuje się likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - 4) zakazuje się prowadzenia melioracji odwadniających i wprowadzania inwestycji mogących spowodować zmiany istniejących stosunków wodnych,
  - 5) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
  - 6) zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących pogorszyć warunki bytowania zwierząt,
  - 7) nakazuje się ochronę i właściwe kształtowanie zieleni urządzonej i nieurządzonej, w tym:
    - a) zakaz usuwania drzew i krzewów siedlisk łęgowych i łąkowych,
    - b) zakaz wypalania łąk i pastwisk,
    - c) zakaz niszczenia roślinności wodnej z wyjątkiem prac pielęgnacyjnych i służących ochronie przyrody,
  - 8) nakazuje się ochronę i właściwe kształtowanie terenów leśnych, zgodnie z zasadami zrównoważonej gospodarki leśnej,
  - 9) nakazuje się prowadzenie działań mających za zadanie odtworzenie wartości przyrodniczych i użytkowych oraz zapewniających optymalne kształtowanie krajobrazu i warunków środowiska terenów przekształconych.
3. Nakazy i zakazy wprowadzone w **ust. 2** nie dotyczą inwestycji niezbędnych dla tworzenia właściwej ochrony przeciwpowodziowej oraz właściwej obsługi technicznej miasta.

§18. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni miejskiej i terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej:

- 1) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- 2) należy dążyć do wprowadzania roślinności zgodnej z siedliskiem, w tym również na tereny czasowo niezagospodarowane,
- 3) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

#### **Rozdział 5. Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

§19. Szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

§20. W odległości 50 m wokół cmentarza oznaczonego symbolem przeznaczenia ZC zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.



§21. 1. Wskazuje się w granicach obszaru objętego ustaleniami planu obszar ochrony wód śródlądowych, w którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z istniejącymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§22. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) nakazuje się wydzielenie wzdłuż rowów melioracyjnych pasów technicznych o szerokości umożliwiającej dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji,
- 2) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
- 3) zakazuje się odprowadzania do wód powierzchniowych i podziemnych lub do ziemi nieoczyszczonych ścieków oraz ujmowania wody z ujęć podziemnych i powierzchniowych bez wymaganego prawem pozwolenia wodnoprawnego.

§23. 1. Ustala się strefy ochronne w odległości minimalnej:

- a) 14.5 m od napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV,
- b) 26.0 m od napowietrznych linii wysokiego napięcia 220 kV.

2. W obrębie strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się następujące zakazy:

- 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

§ 24. Wszelką zabudowę mieszkaniową oraz inną przeznaczoną na stały pobyt ludzi należy lokalizować w odległości minimalnej:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- 2) 10 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy drogi głównej,
- 3) 10 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 4) 20 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowej.

## **Rozdział 6. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

§25. Wszystkie obiekty infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§26. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych.

## **Rozdział 7. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

§27. Na terenie objętym ustaleniami planu zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem zgodnych z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

§28. Działki lub zespoły działek budowlanych, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i pokrycie utrudnia ich wykorzystanie i zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu powinny być scalone i wtórnie podzielone.

§29. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej miasta, obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych oraz dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych, placów publicznych, zieleni miejskiej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych a także innych niezbędnych obiektów przeznaczonych na cele publiczne.

## **DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

**Rozdział 9. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU.**



§33. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§34. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem:

- 1) niezbędnych obiektów obsługi technicznej,
- 2) innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych.

§35. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MNU** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania następujących funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 3) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza wymienionym w pkt. 1,2 i innych przepisach planu.
2. Na powierzchni nie większej niż 20% każdego terenu oznaczonego symbolem **MNU** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską wraz z niezbędną infrastrukturą, dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWNU**.
3. Dodatkowo na terenach oznaczonych symbolem **MNU** graniczących z terenami produkcji rolnej dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej i innej związanej z produkcją rolną.

§36. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 5) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic.

§37. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące warunki i zasady dotyczące dostępu do dróg publicznych:

- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) za dostęp do drogi publicznej uważa się również dostęp do drogi wewnętrznej, sięgacza dojazdowego lub ciągu pieszo-jezdnego.

§38. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) ustala się że dla mieszkalnictwa jednorodzinnego należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

§39. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące wielkości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej:

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z	1.00
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	12
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	2
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (%powierzchnia działki)	40



5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchnia działki)	50
---	-----------------------------------------------------------------------------------	----

**§40. 1.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie działki budowlanej, budowli lub budynku i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 110kV i 15kV, poprzez stacje transformatorowe.
- 3) sieci średniego i niskiego napięcia winny być realizowane jako podziemne.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków,
- 3) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1.5m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą miały charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej ulegną likwidacji.

4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 10. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MWNU.**

**§41.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**§42.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem:

- 1) niezbędnych obiektów obsługi technicznej,
- 2) innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych.

**§43. 1.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MWNU** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania następujących funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 3) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza wymienionym w pkt. 1,2 i innych przepisach planu.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **MWNU** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą, dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU**.



§44. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 5) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 2.0 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic.

§45. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wydzielenie działki budowlanej dla budynku mieszkaniowego musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojść i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

§46. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 8 lokali mieszkalnych,
- 2) na przynajmniej 30% powierzchni użytkowej parterów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych należy lokalizować funkcje usługową.

§47. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** ustala się następujące warunki i zasady dotyczące dostępu do dróg publicznych:

- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) za dostęp do drogi publicznej uważa się również dostęp do drogi wewnętrznej, sięgacza dojazdowego lub ciągu pieszo-jezdnego.

§48. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji biurowych, usługowych należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych,
- 3) ustala się że dla mieszkalnictwa wielorodzinnego niskiego należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§49. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** ustala się następujące wielkości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej:

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z.	2.50
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	16
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	3
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	30
5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	60

§50. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w zakresie elektroenergetyki:



- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie działki budowlanej, budowli lub budynku i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 110kV i 15kV, poprzez stacje transformatorowe,
- 3) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
  - 2) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:
  - 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
  - 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:
  - 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
  - 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 12. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia UN i terenu byłego obozu zagłady oznaczonego symbolem przeznaczenia UN-1.**

**§57.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**§58.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem:

- 1) niezbędnych obiektów obsługi technicznej,
- 2) innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych.

**§59.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **UN** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania następujących funkcji:

- 1) usługi nieuciążliwe wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 2) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza wymienionym w pkt. 1 i innych przepisach planu.
2. Na powierzchni nie większej niż 20% każdego terenu oznaczonego symbolem **UN** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** lub dla terenów zabudowy wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWNU**.
3. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia **UN-1** przeznacza się na zachowanie byłego obozu zagłady.

**§60.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej bez prawa zabudowy,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,



- 4) składowania odpadów,
- 5) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 2.0 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic.

**§61.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy musi zapewniać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojść i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

**§62.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej.

**§63.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych.

**§64.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** ustala się następujące wartości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej.

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z.	4.00
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	20
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	4
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	15
5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	80

**§65.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie działki budowlanej, budowli lub budynku i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją i sposobem zagospodarowania,
  - 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 110kV i 15kV, poprzez stacje transformatorowe,
  - 3) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
  - 2) wszystkie działki budowlane muszą posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
  - 3) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
  - 4) ścieki będą odprowadzane zbiorczą lub rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UN** i **UN-1** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

**Rozdział 15. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC, terenów lasów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZN oraz terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP.**

**§84.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZC, ZL, ZN, ZP** wprowadza się całkowity zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**§85.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZC, ZL, ZN, ZP** wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem:

- 1) niezbędnych obiektów obsługi technicznej,
- 2) innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych.

**§86.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZC, ZL, ZN, ZP** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub leśnej,
- 2) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
- 3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, wytwórczej, warsztatowej lub produkcyjnej za wyjątkiem składów i magazynów, wytwórczości i warsztatów związanych z funkcją terenu, oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) wszelkiej zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych na terenach lasów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL**,
- 5) składowania odpadów,
- 6) realizacji innych funkcji poza ustalonymi w planie.

**§87.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZC** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania funkcji cmentarzy komunalnych lub wyznaniowych.

**§88.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZC** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) teren powinien być w całości ogrodzony na wysokość nie mniejszą niż 1,2 m,
- 3) teren powinien być oświetlony.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZC** dopuszcza się powiększenie terenu cmentarza poza linie rozgraniczające określone na rysunku planu jeśli będzie to zgodne z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

**§89.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZL** stanowią tereny lasów i zwartych zadrzewień.

**§90.** Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **ZL** ustala, że wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z planami urządzenia lasów lub uproszczonymi planami urządzenia lasów.

**§91.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZN** stanowią w szczególności tereny nieużytków, łąk, zadrzewień.

**§92.** Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZN** zakazuje się realizacji jakiegokolwiek zabudowy i zagospodarowania poza obiektami służącymi gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, infrastruktury technicznej lub niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej,

**§93.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZP** stanowią zespoły zieleni miejskiej wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami służącymi do wypoczynku i rekreacji.



**§94.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych,
- 2) przynajmniej 85% terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, obiektów małej architektury, oraz jednokondygnacyjnych, niepodpiwniczonych obiektów usługowych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, przy czym jeden obiekt można zrealizować na każde 1500 m<sup>2</sup> terenu zieleni parkowej, teren powinien być oświetlony

**Rozdział 18. Zagospodarowanie terenów uzupełniających dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych.**

**§106.** Dla terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) należy dążyć do realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż pasów drogowych,
- 3) tereny powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 5) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 6) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg nowoprojektowanych wynosi 12 m.

**§107.** Dla terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 3) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg nowoprojektowanych wynosi 10 m.

**§108.** Dla terenów dróg wewnętrznych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5 m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) najmniejsza szer. w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych nowoprojektowanych wynosi 8 m.

**§109.** Dla terenów sięgaczy dojazdowych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 4.5 m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających sięgacza dojazdowego o długości:
  - a) do 50 m wynosi 6,0 m
  - b) od 51 m do 100 m wynosi 8,0 m,
  - c) powyżej 100 m wynosi 10,0 m,
- 4) sięgacze dojazdowe o długości powyżej 100 m muszą być zakończone placem manewrowym o powierzchni minimalnej 400m<sup>2</sup> i ukształtowanym w sposób umożliwiający właściwe manewrowanie pojazdami technicznymi i ratownictwa,
- 5) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 500 m.

**§110.** Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość pasa pieszo-jednego nie może być mniejsza niż 5.0 m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) najmniejsza szer. w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszo-jezdnych nowoprojektowanych - 6 m.

**§111.** Dla terenów ciągów pieszych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość chodnika nie może być mniejsza niż 3.0 m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) najmniejsza szer. w liniach rozgraniczających dla ciągów pieszych nowoprojektowanych wynosi 4 m.

§112. Dla terenów ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż 1.5 m,
- 2) teren musi być oświetlony w sposób właściwy,
- 3) najmniejsza szer. w liniach rozgraniczających dla ścieżek rowerowych nowoprojektowanych wynosi 3 m.

### **DZIAŁ III. ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIE ROLNE**

§113. Przeznacza się na cele nierolne grunty rolne na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12.12.2001, znak: GZ.tr051/602-514/2001

§114. Przeznacza się na cele nierolne grunty rolne na podstawie zgody Wojewody Opolskiego z dnia 18.12.2001, znak: GGP.III.IP.7711/KK/1/2001

### **DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§115. Wszystkie inwestycje na terenie objętym ustaleniami planu, które zostały zrealizowane, rozpoczęte lub są realizowane, lecz są niezgodne z jego ustaleniami, zostają uznane za przyjęte z zakazem dalszego zagospodarowania, zabudowy lub przeznaczenia niezgodnego z ustaleniami planu.

§116. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§117. 1. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- 1) 5 % dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU, MWNU,
  - 2) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia UN, UW.
2. Dla pozostałych terenów funkcjonalnych lub terenów komunikacji stawka służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.

§118. W granicach planu określonych na rysunku planu, traci moc miejscowy plan ogólny miasta Kędzierzyn - Koźle zatwierdzony uchwałą WRN nr X/52/85 z dnia 18 grudnia 1985r., utrzymany w mocy uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle Nr XI/58/90 z dnia 14 grudnia 1990r.

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

§120. Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§121. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Zwolniono z opłaty skarbowej art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 poz. 2142, z późn.zm.)

Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle

z op. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

Tomasz Janielucha  
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego

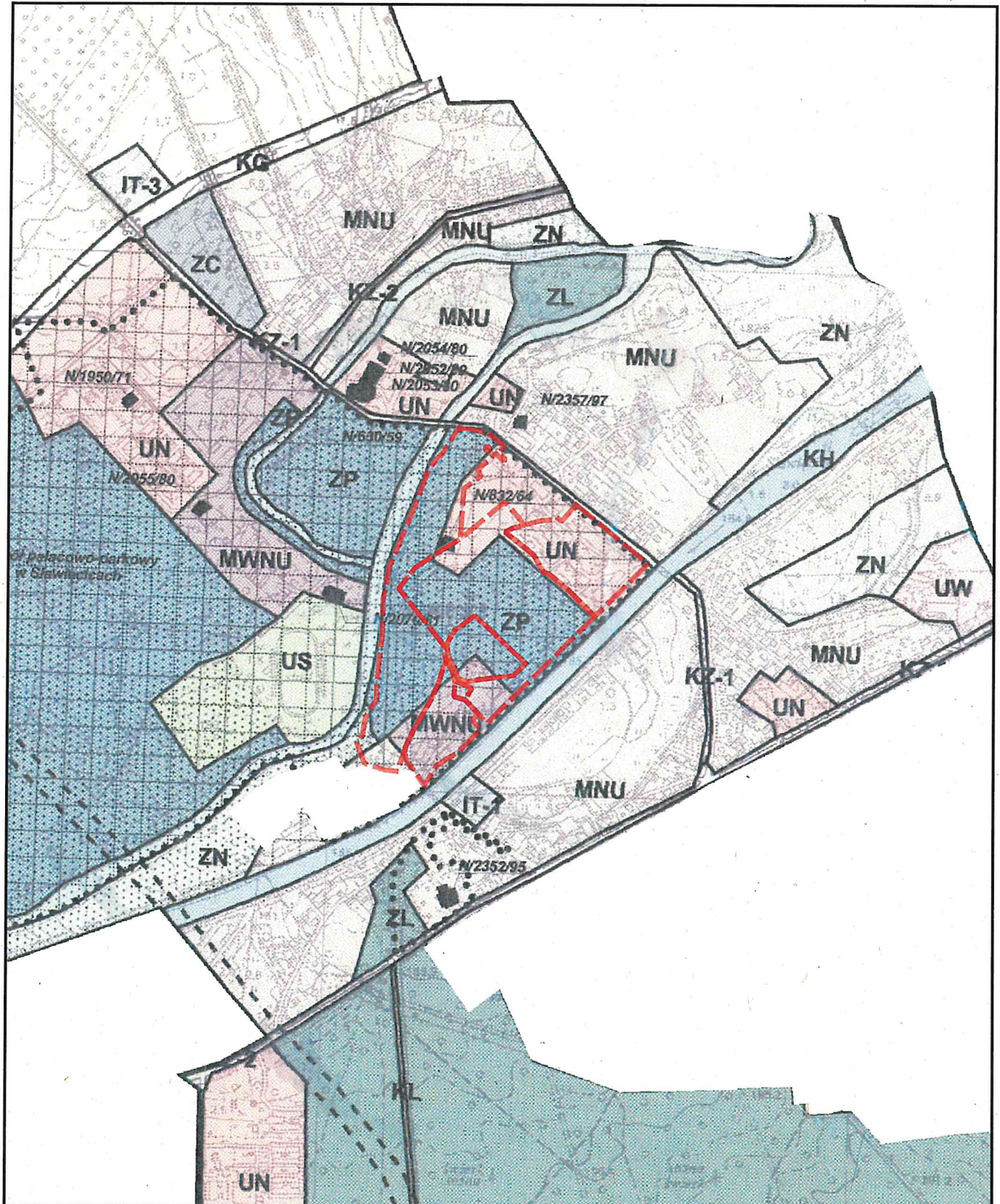


Kędzierzyn Koźle, dnia 26.06.2023 r.

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ SŁAWIĘCICE**

Uchwała nr XIII/147/2003 Rady Miasta Kędzierzyn Koźle z dnia 25 września 2003 r.  
(Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 13 listopada 2003 r., Nr 90, poz. 1741)

Działka: 371/10\_AR\_2 obręb nr 1.0091-SŁAWIĘCICE; 371/2\_AR\_2 obręb nr 1.0091-SŁAWIĘCICE; 371/9\_AR\_2 obręb nr 1.0091-SŁAWIĘCICE; 368/1\_AR\_2 obręb nr 1.0091-SŁAWIĘCICE; 368/4\_AR\_2 obręb nr 1.0091-SŁAWIĘCICE; 367/7\_AR\_2 obręb nr 1.0091-SŁAWIĘCICE.





## JEDNOSTKA PLANISTYCZNA SŁAWIĘCICE

### OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granica planu
	linie rozgraniczające tereny funkcjonalne i tereny komunikacji
	orientacyjna lokalizacja dróg publicznych
	granice strefy A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
	granice strefy B - ochrony konserwatorskiej
	granice stref ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych
	obszary objęte prawną ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego)
	obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego) wraz z numerem rejestrowym

### PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

	teren przepompowni ścieków - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-1
	teren ujęcia wody i stacji wodociągowej - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-2
	teren projektowanego GPZ - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-3
	teren stacji redukcyjnej gazu I stopnia - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-4
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MNU
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia MWNU
	teren produkcji rolnej - oznaczone symbolem przeznaczenia RP
	teren usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem przeznaczenia UN
	teren byłego obozu zagłady - oznaczony symbolem przeznaczenia UN-1
	teren usług sportu, rekreacji i turystyki - oznaczone symbolem przeznaczenia US
	teren usługowo - wytwórcze - oznaczone symbolem przeznaczenia UW
	teren cmentarza - oznaczony symbolem przeznaczenia ZC
	teren lasów - oznaczone symbolem przeznaczenia ZL
	teren zieleni nieurządzonej - oznaczone symbolem przeznaczenia ZN
	teren zieleni parkowej - oznaczone symbolem przeznaczenia ZP
	wody powierzchniowe - nie oznaczone symbolem przeznaczenia

### PRZEZNACZENIE TERENÓW KOMUNIKACJI WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

	teren komunikacji wodnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KH
	teren komunikacji kolejowej - oznaczone symbolem przeznaczenia KK
	drogi publiczne klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego - oznaczone symbolem przeznaczenia KGP
	odcinków noworealizowanych 35m - oznaczone symbolem przeznaczenia KG
	drogi publiczne klasy drogi zbiorczej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 25m - oznaczone symbolem przeznaczenia KZ-1
	drogi publiczne klasy drogi zbiorczej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 20m - oznaczone symbolem przeznaczenia KZ-2
	drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KL

Wrys z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle