

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie**

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 2024 r. poz. 609 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 2024 r. poz. 1130), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

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

- b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę - działki budowlanej,
- c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 15) strefa ochrony archeologicznej W – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one tam znajdować;
- 16) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 17) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 18) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 19) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu;
- 20) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 21) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, fryzjerstwa, kosmetyki, fotografowania, introligatorstwa, rzemiosła odzieżowego i włókienniczego, rzemiosła skórzanego, witrażownictwa i malowania na szkle, optyki, zegarmistrzostwa, złotnictwa, jubilerstwa, grawerstwa, wyrobu pieczętek, zamieszkania zbiorowego a także wszystkie usługi wykorzystujące jako podstawowe narzędzie wykonywania działalności sprzęt informatyczny (IT);
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 23) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) użycie wody do celów sanitarnych – użycie dla celów utrzymania higieny ludzi i zwierząt, a także do mycia produktów przeznaczonych do spożycia oraz przyborów związanych z przygotowaniem napojów i potraw;
- 25) zabudowa frontowa – budynki mieszkalne, usługowe oraz garażowe, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, do zabudowy frontowej nie zalicza się budynków gospodarczych, obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 26) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie uchwały;
- 27) zieleń wysoka – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 5,0 m.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz:
    - lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U,
    - lokalizacji usług uciążliwych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U,
    - lokalizacji usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów oraz myjnie pojazdów samochodowych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 4MN-U,
    - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
  - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
    - zieleni urządzonej,
    - obiektów małej architektury,
    - urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i stanowisk dla rowerów;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) nakaz sytuowania zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych na podstawie ustaleń szczegółowych terenów oznaczonych symbolami U i KO,
  - c) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa oraz infrastruktura techniczna w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej,
  - d) dla działek o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako linii zabudowy nieprzekraczalnej,
  - e) dopuszczenie traktowania linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznie linii zabudowy nieprzekraczalnej w przypadku budynków gospodarczych, garaży oraz kondygnacji podziemnych;
  - f) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
  - g) dla zabudowy frontowej zakaz realizacji od strony przestrzeni publicznych ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych w budynkach lokalizowanych bezpośrednio w linii zabudowy,
  - h) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
    - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
    - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako przeznaczenie uzupełniające terenów,
- b) dla obiektów budowlanych, dla których nie określono wysokości w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 35,0 m,
- c) dla określenia maksymalnej intensywności zabudowy obowiązuje wartość maksymalnej intensywności zabudowy nadziemnej, określonej w ustaleniach szczegółowych uchwały, z dopuszczeniem jej zwiększenia o dodatkowe 0,3 dla kondygnacji podziemnych,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
  - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
  - nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
  - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
  - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej przylegającej do frontu działki,
- b) w elewacjach nowych budynków zakaz stosowania kolumn niestanowiących elementów konstrukcyjnych budynku oraz tralek w postaci kolumnienek,
- c) zakaz stosowania dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci dachowych;

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

- a) dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła i kompozytu, z wyłączeniem zabudowy frontowej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN i 1MN-U, od strony ul. Karola Szymanowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, gdzie dopuszcza się wyłącznie wykończenie w postaci ceramiki budowlanej, kamienia naturalnego, tynku i szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
  - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
  - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

			od Y10R do Y80R	oliwkowe zielenie
	maks. 55	maks. 10	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,
- d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5008, 5009, 5011, 5013 i 5014, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8019, 8023-8028, białej – 9001-9003, 9010, 9012, 9016, 9018,
- e) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym, z wyłączeniem dachów zabudowy frontowej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, MN-U, 1UB i 1U od strony ul. Karola Szymanowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, ul. Kłodnickiej (znajdującej się częściowo poza obszarem objętym projektem) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG oraz ul. Xawerego Dunikowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, gdzie dopuszcza się stosowanie blachy wyłącznie w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym, z wyłączeniem dachów zabudowy frontowej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, MN-U, 1UB i 1U od strony ul. Karola Szymanowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, ul. Kłodnickiej (znajdującej się częściowo poza obszarem objętym projektem) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG oraz ul. Xawerego Dunikowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, gdzie dopuszcza się stosowanie dachówki wyłącznie w kolorze ceglastym lub grafitowym,
  - szkła,
- f) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. e z dachami innymi niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowania pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym,
- g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c w przypadku:
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,
  - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;
- 7) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: powietrzne pompy ciepła, klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,
- c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

- d) nakaz realizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu wyznaczonymi od strony przestrzeni publicznych, przy czym dopuszcza się traktowanie linii zabudowy obowiązującej jako wyłącznie linii zabudowy nieprzekraczalnej, z zastrzeżeniem zakazu określonego w lit. e,
- e) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN i 3MN, zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony ul. Karola Szymanowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - wydzielonych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych, przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 8,0 m,
  - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku symbolem KO, tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR, teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem KP oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP:

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

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

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

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) nakaz zbierania i magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, zabudowy mieszkaniowej oraz melioracji terenu,
- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z funkcją terenu w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 3U, 4U;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- a) dla wyznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew obowiązuje:
- nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew i pasów zieleni,
  - nakaz wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz w miejscach kolizji z istniejącymi lub projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej,
  - w przypadku robót ziemnych w obrębie brył korzeniowych nakaz stosowania rozwiązań technicznych w celu ich ochrony przed uszkodzeniem,
- b) dla wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony drzewa o szczególnej wartości przyrodniczej obowiązuje:
- nakaz zachowania istniejącego drzewa o szczególnej wartości przyrodniczej – topola czarna,
  - nakaz zagospodarowania strefy uwzględniającego ochronę i ekspozycję drzewa,
  - zakaz utwardzania terenu i zagęszczania gruntu,
  - nakaz zagospodarowania terenu umożliwiającego infiltrację wód opadowych i roztopowych,
  - dopuszczenie usunięcia drzewa jeżeli zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia, a zagrożenia tego nie sposób wyeliminować cięciami technicznymi lub specjalistycznymi zabiegami,
  - w przypadku usunięcia drzewa, zakazy i nakazy dotyczące strefy ochrony drzewa nie obowiązują,
- c) dla wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony zieleni wysokiej obowiązuje:
- nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
  - w przypadku robót ziemnych w obrębie brył korzeniowych nakaz stosowania rozwiązań technicznych w celu ich ochrony przed uszkodzeniem,
  - dopuszczenie usuwania drzew w ramach zabiegów pielęgnacyjnych,
  - dopuszczenie usuwania drzew jeżeli zagrażają bezpieczeństwu ludzi lub mienia, a zagrożenia tego nie sposób wyeliminować cięciami technicznymi lub specjalistycznymi zabiegami pod warunkiem uzupełnienia zadrzewienia w sposób kontynuujący zasady doboru gatunkowego;
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
- a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
- urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
  - urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN, ZP;
- 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
- a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego,



- b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych,
  - c) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów (melioracyjnych) spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
  - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej;
- 8) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - b) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 4MN, 5MN oraz od 7MN do 12MN,
  - c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - d) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych,
  - e) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - f) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - h) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - i) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - j) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - k) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 10) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 1,5 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- b) wskazuje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U i MW-U do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- c) wskazuje się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

#### § 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony archeologicznej (W) obejmującą teren zgodnie z rysunkiem planu, dla której w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego podczas realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązują zasady postępowania z odkrytym zabytkiem archeologicznym określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej B, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) nakaz zachowania istniejących skarp i terasów wzdłuż Kanału Kłodnickiego,
  - c) zakaz wykonywania nawierzchni z płyt betonowych o wymiarach większych niż 30 x 30 cm;
- 3) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, dla których ustala się ochronę poprzez:
  - a) nakaz trwałego zachowania zabytków,
  - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
    - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
    - remoncie i przebudowie, rozbudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4-5 oraz w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, zawierającej szczególnie zakres działań w obrębie zabytków, pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,
  - c) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 4 oraz w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 4) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu z zachowaniem poniższych warunków:
  - a) nakaz zachowania formy dachu oraz rodzaju i koloru pokrycia dachu zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
  - b) nakaz zachowania zasad kompozycji elewacji, w tym rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, oraz detalu architektonicznego i zastosowanych materiałów budowlanych, zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
  - c) nakaz zachowania kształtu i podziałów stolarki okien i drzwi zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
  - d) dopuszczenie likwidacji otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
  - e) zakaz termomodernizacji ścian zewnętrznych posiadających ceglane lica oraz wykonywania docieplenia elewacji niszczących lub przysłaniających detale architektoniczne,
  - f) zakaz użycia materiałów wykończeniowych takich jak np. siding, deska elewacyjna,

- g) zakaz wprowadzania na elewacje frontowe budynków elementów naruszających wystrój architektoniczny, w tym montażu urządzeń technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, pompy ciepła, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków;
- h) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
- i) dla zabytków, dla których nie ma możliwości określenia cech historycznych zabytku w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- dopuszczenie stosowania materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: ceramiki budowlanej, kamienia naturalnego, tynku i szkła,
  - nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny i szkło, a dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w poniższej tabeli,

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS	maks. 35	maks. 07	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity, przełamane róże, oliwkowe zielenie

- nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,
  - nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, białej – 9001-9003, 9010, 9012, 9016, 9018,
  - nakaz stosowania pokrycia dachów innych niż dachy płaskie wyłącznie w postaci: dachówek ceramicznych lub cementowych, w odcieniach stonowanej czerwieni o matowym wykończeniu,
  - dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w tiret 1-5 w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w tabeli w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób nie powodujący ich zatarcia,
  - b) realizacja werand i ogrodów zimowych z wyłączeniem elewacji frontowych, w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku.

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

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

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

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

- 1) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:

- a) dla linii kablowych 0,4kV – 0,25 m od osi linii,
- b) dla linii napowietrznych 0,4kV – 3,5 m od osi linii,
  - obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;
- 2) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV oraz rozdzielni 15 kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) zakaz sadzenia drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3,0 m pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi w odległościach mniejszych niż 1,0 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii 0,4 kV;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w odległości mniejszej niż 3,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4kV oraz w odległości mniejszej niż 0,7 m od linii kablowych 0,4kV;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu gazociągów niskiego i średniego ciśnienia określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 6) w przypadku likwidacji sieci gazowych, o których mowa w pkt. 4, zakaz dotyczący stref kontrolowanych nie obowiązuje;
- 7) w wyznaczonych na rysunku planu pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 8) w przypadku likwidacji przewodów, o których mowa w pkt. 6, zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 9) lokalizacja terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 8 pkt 7 i 8.

**§ 12.** Ustala się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wskazane na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady i uwarunkowania określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, MW-U, U, UB;
- 2) urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP i ZN;
- 3) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, dla których dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 1000 kW.

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

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych;

- 4) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym:
  - a) istniejącą ulicę główną oznaczoną na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG (ul. Kłodnicka),
  - b) istniejącą ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Xawerego Dunikowskiego),
  - c) istniejącą ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Karola Szymanowskiego),
  - d) projektowaną ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDL;
- 6) wskazuje się ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego:
  - a) istniejącą ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Błonie / Plac Richarda Wagnera / ul. Gminna),
  - b) projektowaną ulicę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL,
  - c) istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD (ul. Gminna), 2KDD (ul. Plac Richarda Wagnera), 6KDD (ul. Ustronie),
  - d) projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 7) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
  - a) istniejące ulice wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR (ul. Gminna), 3KR (ul. Osiedlowa), 5KR (ul. Kowalska), 6KR (ul. Świętego Floriana), 11KR (ul. Xawerego Dunikowskiego),
  - b) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KR, 4KR, 7KR, 8KR, 9KR, 12KR;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu placu oraz dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych z zabudowie wolnostojącej – minimum 2, a maksimum 4 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych innych niż wskazane w lit. a lub w budynkach mieszkalno-usługowych – minimum 1, a maksimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
  - c) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1, a maksimum 3 miejsca parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla usług handlu – minimum 4, a maksimum 8 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) dla pozostałych usług – minimum 3, a maksimum 6 miejsc parkingowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów - minimum:
  - a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 5 stanowisk na 500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

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

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

- 1) podstawowe elementy zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ul. Xawerego Dunikowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków bytowych – kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. Xawerego Dunikowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek wodny zlokalizowany na obszarze planu oraz Kanał Kłodnicki;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – sieć gazowa niskiego ciśnienia zlokalizowana w ul. Karola Szymanowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL zasilana przez stację gazową II° Kędzierzyn-Koźle, ul. Xawerego Dunikowskiego;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle” przy ul. Pokucie.

**§ 17.1.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunkach planu linie rozgraniczające:

- 1) terenów komunikacji drogowej publicznej – drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG;
- 2) terenów komunikacji drogowej publicznej – drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

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

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

- 1) terenów komunikacji drogowej publicznej – dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL (z wyłączeniem terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL), KDD;
- 2) terenów infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem IK;

- 3) terenu usług bezpieczeństwa i porządku oznaczonego na rysunku planu symbolem UB;
- 4) terenów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem KO;
- 5) terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) terenu komunikacji pieszo-rowerowej – ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem KP.

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

**§ 19.** 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 14MN, od 1MN-U do 5MN-U, 1MW-U, od 1U do 4U - 30%.

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

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 14MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny infrastruktury technicznej,
  - b) tereny usług.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:
  - a) w terenach 3MN, 4MN: budynki wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej,
  - b) w terenie 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN: budynki wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
  - c) w terenach 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: budynki wolnostojące;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowy:
    - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>: maksimum 0,45,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>: maksimum 0,4,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>: maksimum 0,35,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>: maksimum 0,25,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>: minimum 0,2, maksimum 0,9,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>: minimum 0,2, maksimum 0,75,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>: minimum 0,1, maksimum 0,65,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>: minimum 0,1, maksimum 0,40,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m<sup>2</sup>: minimum 0,27,
    - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup>: minimum 0,35,

- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>: minimum 0,45,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup> : minimum 0,55;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego: maksimum 60 m<sup>2</sup>,
- b) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
  - w terenie 2MN i 3MN dla zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Karola Szymanowskiego oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 40° do 45°,
  - w pozostałych terenach: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
- c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,
- d) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej: maksimum 9,0 m,
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej: maksimum 8,0 m,
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych w zabudowie szeregowej: maksimum 10,5 m,
  - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich w zabudowie szeregowej: maksimum 9,5 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach spadzistych o nachyleniu ponad 30°: maksimum 5,5 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach płaskich i spadzistych o nachyleniu do 30°: maksimum 4,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) w przypadku realizacji usług w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczenie wyłącznie usług lokalnych,
- b) dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych do granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio w tej granicy lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 6,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach 3MN, 4MN: 250 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 1MN: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN: 450 m<sup>2</sup>;
- 4) w terenie 9MN: 700 m<sup>2</sup>;
- 5) w terenach 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenach 3MN, 4MN: minimum 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 5MN: minimum 350 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach 1MN, 2MN: minimum 400 m<sup>2</sup>,



- d) w terenach 6MN, 7MN: minimum 450 m<sup>2</sup>,
- e) w terenie 9MN: minimum 700 m<sup>2</sup>,
- f) w terenach 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: minimum 800 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 6MN: minimum 4,0 m,
- b) w terenach 2MN, 4MN, 5MN: minimum 6,0 m,
- c) w terenach 3MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN: minimum 8,0 m,
- d) w terenie 1MN: minimum 16,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 14MN: 45-90°,
- b) w terenie 4MN: 55-90°,
- c) w terenach 9MN, 13MN: 70-90°,
- d) w terenach 6 MN, 10MN, 11MN, 12MN: 80-90°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 5MN-U - obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 4MN-U i 5MN-U w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wprowadza się szczególny zakres zmian w tych zabytkach:

Oznaczenie zabytku w planie	Oznaczenie zabytku w Gminnej Ewidencji Zabytków	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	127	ul. Kłodnicka 7	budynek mieszkalny	a) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien parteru oraz w jednym poziomie, b) zakaz montażu rynien i rur spustowych z PCV, c) zakaz montażu rolet zewnętrznych w otworach okiennych i drzwiowych posiadających kasetę na roletę wysuniętą poza lico ściany lub w sposób przesłaniający stolarkę okienną na elewacji frontowej i bocznych, d) dopuszczenie realizacji okien balkonowych na elewacji tylnej,
E2	128	ul. Kłodnicka 11	budynek mieszkalny	a) zakaz montażu rynien i rur spustowych z PCV, b) zakaz montażu rolet zewnętrznych w otworach okiennych i drzwiowych posiadających kasetę na roletę wysuniętą poza lico ściany lub w sposób przesłaniający stolarkę okienną na elewacji frontowej, c) przebudowa otworów okiennych i drzwiowych

				na parterze w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży zgodnie z cechami historycznymi zabytku, d) dopuszczenie realizacji okien balkonowych na elewacji tylnej,
E3	49	ul. Xawerego Dunikowskiego 2	Budynek usługowy	a) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w jednym poziomie, b) przebudowa istniejących i realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży na elewacji.
E4	51	ul. Xawerego Dunikowskiego 6	budynek mieszkalny	a) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w jednym poziomie, b) przebudowa istniejących i realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży na elewacji.
E5	52	ul. Xawerego Dunikowskiego 6a	budynek mieszkalny	a) dopuszczenie realizacji okien połaciowych z uwzględnieniem ich położenia w osi okien II kondygnacji oraz w jednym poziomie, b) zakaz montażu rynien i rur spustowych z PCV, c) przebudowa otworów okiennych na parterze w sposób zapewniający ujednolicenie ich wielkości i położenia oraz kształtu nadproży na elewacji zgodnie z cechami historycznymi zabytku, d) dopuszczenie realizacji okien balkonowych na parterze elewacji bocznej północnej.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - budynki wolnostojące i w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowy: maksimum 0,45,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,2, maksimum 0,9,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,27;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksimum 60 m<sup>2</sup>,
  - b) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
    - dla zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Kłodnickiej (znajdującej się częściowo poza obszarem objętym planem), oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, 3KDG i ul. Xawerego Dunikowskiego oznaczonej symbolem 1KDZ: dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 40° do 45° oraz dachy płaskie,
    - w terenie 4MN-U dla zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KR (ul. Kowalska): dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35° oraz dachy płaskie,

- w pozostałych terenach: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

c) dachy budynków gospodarczych i garażowych: jedno, dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° oraz dachy płaskie,

d) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach spadzistych: maksimum 12,0 m,

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich: maksimum 10,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach spadzistych o nachyleniu ponad 30°: maksimum 5,5 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach płaskich oraz spadzistych o nachyleniu do 30°: maksimum 4,5 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

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

b) w terenie 4MN-U w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji garaży w zespołach zabudowy w celu zaspokojenia zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla sąsiadującej zabudowy zlokalizowanej w ramach terenu 5MN-U.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U: 400 m<sup>2</sup>;

2) w terenie 4MN-U: 500 m<sup>2</sup>;

3) w terenie 5MN-U: 900 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki:

a) w terenie 4MN-U: minimum 350 m<sup>2</sup>,

b) w terenie 5MN-U: minimum 500 m<sup>2</sup>,

c) w terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U: minimum 700 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

a) w terenie 5MN-U: minimum 13,0 m,

b) w terenie 4MN-U: minimum 16,0 m,

c) w terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U: minimum 18,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

a) w terenie 5MN-U: 45-90°,

b) w terenie 4MN-U: 65-90°,

c) w terenach 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U: 80-90°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** - obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren garaży,
- b) teren infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy - maksimum 0,4,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 0,9,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,27;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych: maksimum 12,0 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach spadzistych o nachyleniu ponad 30°: maksimum 5,5 m,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych o dachach płaskich oraz spadzistych o nachyleniu do 30°: maksimum 4,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U - obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy:
  - w terenie 1U maksimum 0,45,
  - w terenach 2U, 3U, 4U maksimum 0,6,
- b) nadziemna intensywność zabudowy:
  - w terenie 1U: minimum 0,2, maksimum 0,9,
  - w terenie 2U, 3U, 4U: minimum 0,2, maksimum 1,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - w terenie 1U minimum 0,27,

- w terenach 2U, 3U, 4U minimum 0,15,

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów:

- w terenie 1U dla zabudowy frontowej zlokalizowanej od strony ul. Kłodnickiej (znajdującej się częściowo poza obszarem objętym planem), oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 40° do 45° oraz dachy płaskie,
- w pozostałym terenie - dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci od 30° do 45° oraz dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy:

- w terenie 1U: maksimum 12,0 m,
- w terenie 2U, 3U, 4U: maksimum 15,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie sytuowania projektowanego budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1U, 4U: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenie 2U, 3U: 1000 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 4U: minimum 450 m<sup>2</sup>,
- b) w terenach 1U, 2U, 3U: minimum 1000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 4U: minimum 18,0 m,
- b) w terenach 1U, 2U, 3U: minimum 30 m;

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

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UB** - obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy - maksimum 0,6,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 1,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,27;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów: dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 40° do 45° oraz dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy: maksimum 12,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania projektowanego budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 25. 1. Dla terenów drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDG**, **2KDG**, **3KDG** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny komunikacji pieszej,
  - b) tereny komunikacji rowerowej.

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

- 1) dla istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** (ul. Kłodnicka):
  - a) klasę G – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDG** (ul. Kłodnicka):
  - a) klasę G – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDG** (ul. Kłodnicka):
  - a) klasę G – główna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny komunikacji pieszej,
  - b) tereny komunikacji rowerowej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się - dla istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ul. Xawerego Dunikowskiego):

- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **4KDL**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny komunikacji pieszej,
- b) tereny komunikacji rowerowej.

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

1) dla istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** (ul. Karola Szymanowskiego):

- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** (ul. Błonie / Plac Richarda Wagnera / ul. Gminna):

- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**:

- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 11,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL**:

- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 13,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

**§ 28. 1.** Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **6KDD**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny komunikacji pieszej,
- b) tereny komunikacji rowerowej.

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

1) dla istniejących ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** (ul. Gminna), **2KDD** (ul. Plac Richarda Wagnera), **6KDD** (ul. Ustronie):

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakończenie projektowanym placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;

3) dla projektowanych ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD**:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 9,7 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakończenie projektowanym placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;

4) dla projektowanych ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD**:

- a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) zakończenie projektowanym placem do zawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu.

**§ 29. 1.** Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **12KR** - obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny parkingów,
  - b) tereny komunikacji pieszej,
  - c) tereny komunikacji rowerowej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 30. 1.** Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,4 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) nakaz wykonania nawierzchni drogi rowerowej z asfaltobetonu.

**§ 31. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO, 2KO** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny usług sportu i rekreacji,
  - b) tereny infrastruktury technicznej,
  - c) tereny usług.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:
    - w terenie 1KO: maksimum 0,02,
    - w terenie 2KO: maksimum 0,04,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:
    - w terenie 1KO: minimum 0,001, maksimum 0,02,
    - w terenie 2KO: minimum 0,001, maksimum 0,04,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,5;



3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak:

- płyty betonowe pełne o wymiarach większych niż 30 x 30 cm,
- płyt betonowych ażurowych z wyłączeniem miejsc postojowych dla samochodów,
- asfalt z wyłączeniem jezdni oraz dróg rowerowych,

b) ustala się ilość miejsc postojowych dla samochodów:

- maksimum 25 w terenie oznaczonym symbolem 1KO,
- maksimum 4 w terenie oznaczonym symbolem 2KO,

c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów spełniających warunki:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu: 12,0 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość: 3,5 m,
- dachy: płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1KO: 1500 m<sup>2</sup>;

2) w terenie 2KO: 200 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 1KO: minimum 1500 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 2KO: minimum 200 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 1KO: minimum 25,0 m,
- b) w terenie 2KO: minimum 10,0 m;

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK**, **2IK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny kanalizacji.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy: maksimum 0,65,
- b) nadziemna intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,65,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,27;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów - dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy - maksimum 5,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 150 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki - minimum 150 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki: minimum 10,0 m;

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

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) udział powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: maksimum 0,05;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – infrastruktury technicznej: minimum 0,00, maksimum 0,05;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,7.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny usług sportu i rekreacji,
  - b) tereny infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 2ZP: minimum 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach 1ZP, 3ZP: minimum 3500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

§ 36. W części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały tracą moc ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50 z 2003 r., poz. 1038 z późn. zm.).

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 40 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLA KŁODNICA, W REJONIE ULIC: KAROLA SZYMANOWSKIEGO, KŁODNICKIEJ, XAWEREGO DUNIKOWSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ UL. BŁONIE

RYSUNEK PLANU - załącznik nr 1 do uchwały nr .....

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia ..... r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia ..... 2024 r.

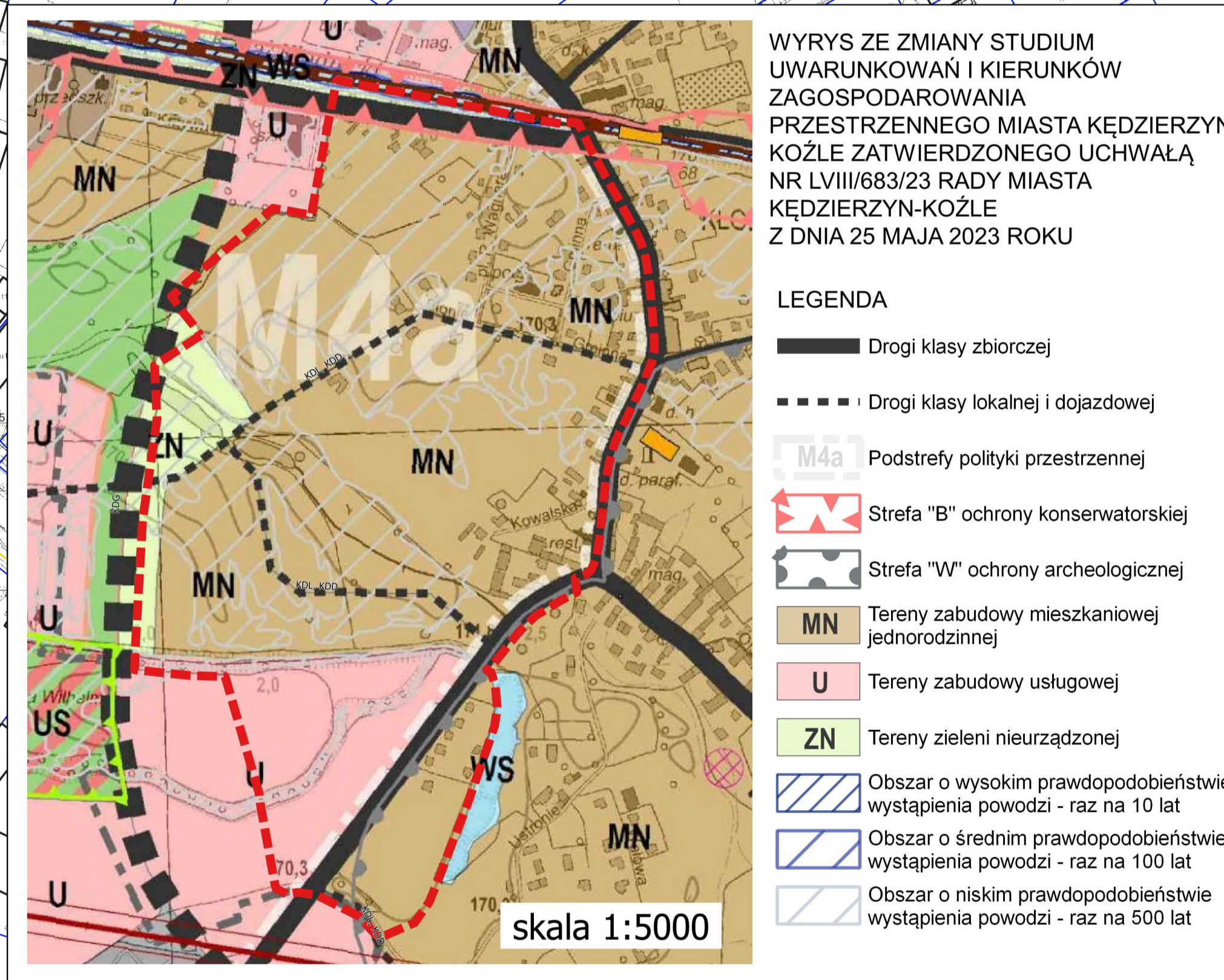
skala: 1:1000

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.25.2022\_1603\_P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIĘLSKIEGO W DNIU 27.07.2022 R.

Przeznaczenie terenu	Udział powierzchni zabudowy (max.)	Nadziemna intensywność zabudowy (max.)	Udział powierzchni biologicznie czynnej (min.)	Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (min.)	Wysokość zabudowy (max.)	Geometria dachów budynków przeznaczenia podstawowego terenów
1MN	0,45	0,9	0,27	3MN, 4MN, 250 m <sup>2</sup>	12,0 m	zabudowa frontowa od strony ul. K. Szymanowskiego: 40° - 45°
14MN	0,4	0,75	0,35	1MN, 400 m <sup>2</sup>	10,5 m	pozostałe tereny: dachy płaskie lub 30° - 45°
działki pow. 400 m <sup>2</sup> do 600 m <sup>2</sup>	0,35	0,65	0,45	2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 450 m <sup>2</sup>	10,5 m	dachy spadziste: bud. wolnostojące i bliźniacze: 9,0 m, bud. szeregowo: 10,5 m
działki pow. 600 m <sup>2</sup> do 1000 m <sup>2</sup>	0,25	0,4	0,55	8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 800 m <sup>2</sup>	10,5 m	dachy płaskie: bud. wolnostojące i bliźniacze: 9,0 m, bud. szeregowo: 9,5 m
1MN-U	0,45	0,9	0,27	1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 400 m <sup>2</sup>	12,0 m	zabudowa frontowa od strony ul. Kłodnickiej i ul. X. Dunikowskiego: dachy płaskie lub 40° - 45°
2MN-U	0,45	0,9	0,27	4MN-U, 500 m <sup>2</sup>	12,0 m	zabudowa frontowa od strony ul. Kłodnickiej: dachy płaskie lub do 35°
3MN-U	0,45	0,9	0,27	5MN-U, 900 m <sup>2</sup>	12,0 m	pozostałe tereny: dachy płaskie lub 30° - 45°
4MN-U	0,4	0,9	0,27	1000 m <sup>2</sup>	12,0 m	dachy płaskie lub 30° - 45°
5MN-U	0,45	0,9	0,27	1000 m <sup>2</sup>	12,0 m	dachy płaskie lub 30° - 45°
1MW-U	0,4	0,9	0,27	1000 m <sup>2</sup>	12,0 m	dachy płaskie lub 30° - 45°
1U	0,45	0,9	0,27	450 m <sup>2</sup>	12,0 m	zabudowa frontowa od strony ul. Kłodnickiej: dachy płaskie lub 40° - 45°
2U	0,6	1,5	0,15	1000 m <sup>2</sup>	15,0 m	pozostałe tereny: dachy płaskie lub 30° - 45°
3U	0,6	1,5	0,15	1000 m <sup>2</sup>	15,0 m	pozostałe tereny: dachy płaskie lub 30° - 45°
4U	0,6	1,5	0,15	450 m <sup>2</sup>	15,0 m	pozostałe tereny: dachy płaskie lub 30° - 45°
1UB	0,6	1,0	0,27	400 m <sup>2</sup>	12,0 m	dachy płaskie lub 40° - 45°

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.25.2022\_1603\_P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIĘLSKIEGO W DNIU 27.07.2022 R.

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY W UKŁADZIEW SPÓRZĘDZONYCH EPSG:2180 - ETRF2000-PL / CS92



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

#### W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

#### W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZENIA TERENÓW

- NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- 1MN SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
  - MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
  - U TERENY USŁUG
  - UB TERENY USŁUG BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
  - KDG TERENY DROGI GŁÓWNEJ
  - KDZ TERENY DROGI ZBIORCZEJ
  - KDL TERENY DROG LOKALNYCH
  - KDD TERENY DROG DOJAZDOWYCH
  - KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
  - KP TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
  - KO TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
  - IK TERENY KANALIZACJI
  - ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

#### W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- GRANICA STREFY B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY W OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ks ISTNIĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- w ISTNIĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- g nc ISTNIĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- g sc ISTNIĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

#### W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

- STREFA OCHRONY DRZEWA O SZCZEGÓLNEJ WARTOŚCI PRZYRODNICZEJ
- PASY OCHRONNE / STREFY KONTROLOWANE OD SIĘCI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ZIELENI

- DRZEWO O SZCZEGÓLNEJ WARTOŚCI PRZYRODNICZEJ
- SZPALERY DRZEW ISTNIĄCE
- STREFA ZIELENI WYSOKIEJ

#### INNE

LOKALIZACJA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 332 - SUBIEŃSKA KĘDZIERZYŃSKO-GLUBCZYCKA

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ZLOKALIZOWANE POZA OBSZAR OBJĘTYM PLANEM
- ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIĄCE
- ŚCIEŻKI ROWEROWE PROJEKTOWANE
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi 1% o głębokości wody 0,5 m < h <= 2,0 m
- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego z prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi 10% o głębokości wody 0,5 m < h <= 2,0 m
- STAWY ISTNIĄCE
- CIĘK WODNY ISTNIĄCY

**URZĄD MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**  
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
47-200 Kędzierzyn-Koźle, ul. Piastowska 15  
tel. (77) 482-42-45, 482-45-10  
e-mail: planowanie@kędzierzynkoze.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLA KŁODNICA, W REJONIE ULIC: KAROLA SZYMANOWSKIEGO, KŁODNICKIEJ, XAWEREGO DUNIKOWSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ UL. BŁONIE

PROJEKTOWAŁA: PREZYDENT MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE Sabina Nowosińska

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant  
mgr arch. Katarzyna Mac  
mgr inż. Joanna Kulpa-Szarszeń  
mgr inż. Anna Zwiągłńska

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia .....

ETAP: do uchwalenia

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie**

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2024 r.

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia.....2024 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. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLVIII/558/22 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 41 ha położony jest w środkowej części miasta, na terenie osiedla Kłodnica w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie.

Południowo – wschodnia część obszaru zajmują tereny upraw rolniczych, natomiast w część północna i wschodnia wzdłuż ulic Szymanowskiego, Kłodnickiej, Dunikowskiego, Gminnej i Richarda Wagnera to tereny od dawna zagospodarowane głównie przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną i w mniejszym stopniu usługową, w części centralnej rozwija się w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy – Kanał Kłodnicki,
- od wschodu – ul. Kłodnicka i ul. Xawerego Dunikowskiego,
- od wschodu i południa – tereny rolnicze.

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

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

Obszar objęty projektem planu w obowiązującym Studium w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, wskazany został jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – przeważająca część obszaru planu,
- tereny zabudowy usługowej (U) – obszar od strony ul. Xawerego Dunikowskiego,
- tereny zieleni nieurządzonej (ZN) - niewielki obszar w zachodniej części projektowanego odcinka ul. Błonie.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż znajdującej się poza obszarem planu ul. Kłodnickiej wyznaczono również tereny o funkcji mieszanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową, a po zachodniej stronie ul. Dunikowskiego tereny usług. Przeznaczenia zostały uzupełnione terenami zieleni nieurządzonej i urządzonej, terenami infrastruktury technicznej, terenami dróg publicznych i wewnętrznych.

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

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada ujednoczenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów oraz uporządkowanie układu przestrzennego, pozwalających na prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej zgodnej z potrzebami mieszkańców poprzez ustalenie przeznaczenia i parametrów niezagospodarowanych dotąd terenów, ustalenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii

zabudowy, ustalenie parametrów dla zabudowy istniejącej a także zakłada uporządkowanie układu komunikacyjnego. Regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi.

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

- 1) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) stworzenia możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej.

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

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

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

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:

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

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

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

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

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

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

- zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- zasad ochrony i kształtowania zieleni,

- zasad ochrony powietrza,

- zasad ochrony wód powierzchniowych,

- zasad ochrony zasobów wód podziemnych,

- zasad prowadzenia gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami,

- zasad ochrony powierzchni ziemi,

- zasad ochrony przed polami elektromagnetycznymi,



- zasad ochrony przed hałasem,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie:

- strefy ochrony archeologicznej (W),

- strefy ochrony konserwatorskiej B,

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

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

f) 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;

g) 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;

h) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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

j) 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:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

- 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,

- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

k) 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Kłodnica, w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie w przewidzianym terminie tj. od 15 lipca do

12 sierpnia 2022 r. wpłynęło 6 wniosków. 2 wnioski zostały uwzględnione częściowo, a 4 nie uwzględniono w projekcie planu.

Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 27 lutego do 25 marca 2024 r. W wyżej wymienionym okresie zbierano uwagi, działał punkt konsultacyjny (29 lutego, 7, 14 i 21 marca) oraz zorganizowano spotkanie otwarte z dyskusją publiczną (11 marca). W wyznaczonym terminie złożone zostały 3 uwagi. Prezydent rozpatrzył uwagi nie uwzględniając 1 z nich, 1 uwzględniając w całości, a jedną w części.

Następnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30 kwietnia do 20 maja 2024 r. W powyższym terminie zorganizowano także dyskusję publiczną (6 maja 2024 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie, na którą nie przybyli żadeni interesariusze. Uwagi do projektu planu można było składać do 3 czerwca 2024 r. W tym okresie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego w grudniu 2022 roku na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów położonych w mieście Kędzierzyn-Koźle na terenie Osiedla Kłodnica (teren w rejonie ulic: Karola Szymanowskiego, Kłodnickiej, Xawerego Dunikowskiego oraz projektowanej ul. Błonie oraz teren w rejonie ulic: Stanisława Wyspiańskiego, Kłodnickiej, Żabienieckiej, Jagiellońskiej, Marcina Helwiga oraz Alei Armii Krajowej) i prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz wnioski zgłaszane przez instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

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

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

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

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako uzupełniającego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia.

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

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

zatwierdzonego uchwałą LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r. m. in. w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego części terenów a także wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy.

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 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 ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia (-3.514.260 zł). Kluczowym obciążeniem dla budżetu gminy będą wydatki w kwocie 4.199.416 zł związane z budową sieci infrastruktury technicznej i dróg, w tym z wykupem gruntów pod drogi publiczne klasy dojazdowej, lokalnej i drogi rowerowej oznaczone w planie symbolami 1.1KDD, 3.1KDL, 9.1KDD, 9.2KDD, 7.1KDR i 7.2KDR.

Do kosztów związanych z realizacją planu należy wskazać:

- 1) budowa sieci infrastruktury technicznej i dróg: 4.199.416 zł;
- 2) odszkodowanie za grunty nabywane pod drogi: 701.800 zł;
- 3) koszty podziałów geodezyjnych, sporządzenia operatów szacunkowych itp. związane z wykupem gruntów pod drogi: 36.000 zł;
- 4) koszty związane z oszacowaniem gruntów dla potrzeb naliczenia opłat planistycznych: 15.000 zł.

Po stronie dochodów budżetu Gminy należy uwzględnić:

- 1) dochód ze sprzedaży nieruchomości: 1.254.000 zł;
- 2) opłatę planistyczną: 625.520 zł.

Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany ujemny wynik finansowy może ulec zmianie.

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