

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

z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni**

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. 1465) oraz art. 37ea ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z uchwałą nr II/18/24 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 maja 2024 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 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.

**§ 2. 1.** Uchwała się zintegrowany plan inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni, zwanego dalej „planem”.

2. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej, w skali 1:1000.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;

2) elektrownia słoneczna – instalacja odnawialnego źródła energii w myśl przepisów odrębnych w zakresie odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

3) infrastruktura techniczna – przewody (sieci i przyłącza), urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;

6) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;

7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Kędzierzyn-Koźle;

8) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;

9) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, przyłączy infrastruktury technicznej 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;

- 10) szpaler – kompozycja przestrzenna zieleni polegająca na rzędowym nasadzeniu drzew lub krzewów, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych oraz lokalnych uwarunkowań;
- 11) 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;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 13) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 14) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Określenia użyte w planie, 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) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
  - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - c) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
    - zieleni urządzonej,
    - obiektów małej architektury,
    - miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują także dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - c) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych nie dotyczy:
    - elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
    - elementów nadwieszonych takich jak: gzyms, okap dachu,
    - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
  - d) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości – dowolny;
- 3) 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,

- b) nakaz kształtowania zabudowy towarzyszącej funkcji podstawowej terenu w sposób minimalistyczny z ograniczeniem śmiałych form, w sposób minimalizujący wpływ nowej zabudowy na otaczający krajobraz,
  - c) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, w tym obiektów infrastruktury technicznej, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 35,0 m;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
    - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,
    - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających kolorom wzorowanym na barwach ziemi,
  - b) nakaz stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki w obrębie budynku,
  - c) kolorystyka oraz materiał pokrycia dachowego – dowolna,
- 5) 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.

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,
  - b) nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych szpalerów zieleni w miejscach oznaczonych na rysunku planu o docelowej minimalnej wysokości 1,5 m, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew lub krzewów, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz miejscach kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną;
- 5) w zakresie ochrony powietrza:
  - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
  - a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów piesznych oraz parkingów,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;

- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
  - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej,
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - c) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - e) 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,
  - f) dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
  - h) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - i) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - j) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem – nie wskazuje się terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

**§ 7.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy tereny komunikacji drogowej publicznej – drogijazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD:

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej;
- 2) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

**§ 8.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

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

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

**§ 10. 1.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wynoszących 11,0 m na każdą stronę od osi linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) w pasach technologicznych istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
  - a) dla linii napowietrznych 110kV - 11,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 7,0 m na każdą stronę od osi linii,
  - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4kV – 3,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - d) dla linii kablowych wysokiego napięcia – 0,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - e) dla linii kablowych średniego napięcia i niskiego napięcia 0,4kV – 0,25 m na każdą stronę od osi linii.

– obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod napowietrzną linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, a także zakaz zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów;

- 3) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące pasów technologicznych nie obowiązują;
- 4) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych.

2. Ustala się granice terenów pod budowę instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW w postaci elektrowni słonecznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami IPEF-IE oraz IPEF.

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

- 1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;

- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez istniejący układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych lub dróg położonych poza obszarem planu;
- 4) wskazuje się ulice tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – istniejące ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej przyległej do terenów lub dróg położonych poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

**§ 12.** 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części – dla obiektów zaplecza socjalno-technicznego elektrowni słonecznej – 1 miejsce parkingowe na 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej.

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

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

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie na wszystkich terenach w obszarze objętym planem:
  - a) lokalizacji oraz budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) przebudowy, rozbudowy oraz zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej,
  - c) wydzielania niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:
  - a) wodociąg Ø225 zlokalizowany w ul. Szpaków,
  - b) indywidualne ujęcia wody;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – brak sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiedztwie obszaru objętego planem;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – ciek Młynówka zlokalizowany w rejonie ul. Skowronków;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – nie przewiduje się zaopatrzenia obszaru objętego planem w gaz;

- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – istniejąca sieć elektroenergetyczna zasilana przez Główny Punkt Zasilania „Chemik” zlokalizowany przy ul. Aleja Jana Pawła II W Kędzierzynie-Koźlu;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

**§ 14.** 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunkach planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

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.

**§ 15.** 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PEF i 1PEF-IE na 30%.

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

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

**§ 16.** 1. Dla terenu elektrowni słonecznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,7,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometria dachów – dachy płaskie,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,
  - dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia oraz innej infrastruktury towarzyszącej,
- b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie budynków zaplecza socjalno-technicznego, w tym zabudowy kontenerowej, na potrzeby elektrowni słonecznej.

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.



§ 16. 1. Dla terenu elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF-IE**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren elektrowni słonecznej,
  - b) teren elektroenergetyki.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów – dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,
    - dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF-IE od strony drogi krajowej nr 40 (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem), a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy od strony tej drogi, z wyłączeniem infrastruktury technicznej,
  - b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji budynków zaplecza socjalno-technicznego, w tym w formie zabudowy kontenerowej, dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - c) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia oraz innej infrastruktury towarzyszącej.

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 18. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja pieszo-rowerowa.
3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych ustala się:
  - 1) dla istniejącej ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (fragment drogi serwisowej drogi krajowej nr 40):
    - a) klasę D – dojazdowa,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,9 m do 27,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla projektowanej ulicy publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:
    - c) klasę D – dojazdowa,
    - d) szerokość w liniach rozgraniczających, dla części znajdującej się na obszarze objętym planem, od 2,9 m do 3,1 m – zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** 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, poz. 1038 z późn. zm.) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

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

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

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni**

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia                      2024 r.

**Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).**

**Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).**





## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla część obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie, w rejonie drogi krajowej nr 40 i łącznika z ul. Przyjaźni.**

Obszar objęty projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego o powierzchni ok 16,5 ha znajduje się w południowo-wschodniej części miasta Kędzierzyn-Koźle, na terenie osiedla Miejsce Kłodnickie. Od południa ogranicza go ulica Szpaków, od północy droga krajowa nr 40 (tzw. „północna obwodnica miasta”), od zachodu tereny rolnicze osiedla Miejsce Kłodnickie a od wschodu tereny przewidziane pod projektowany łącznik ww. drogi krajowej z ul. Przyjaźni.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Na potrzeby projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego opracowano także prognozę oddziaływania na środowisko.

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

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzony uchwałą nr IX/98/2003 Rady Kędzierzyn-Koźle z dnia 22 maja 2003 r. (Dz. Urzęd. Woj. Op. z 2003 r. Nr 50 poz. 1038), który wskazuje dla niego przeznaczenie RP – tereny rolnicze.

Zgodnie z ww. obowiązującą zmianą studium miasta Kędzierzyn-Koźle obszar objęty planem położony jest w ramach terenów R – rolniczych oraz w ramach terenów dla których dopuszcza się rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Celem opracowania niniejszego planu jest realizacja inwestycji głównej polegającej na budowie farmy fotowoltaicznej (elektrowni słonecznej) wraz z urządzeniami w postaci magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, układu dróg wewnętrznych oraz innej infrastruktury towarzyszącej. Przy czym południowa część obszaru inwestycji głównej przeznaczona zostanie pod farmę fotowoltaiczną, natomiast północna część (około 4,5 ha) pod magazyn energii wraz z zapleczem socjalno-technicznym inwestycji. W ramach opracowanego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazuje się, zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), także teren przewidziany do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z niniejszym projektem jest to teren istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej na działce 147, obręb Miejsce Kłodnickiej przewidzianej do poszerzenia i utwardzenia (teren 2KDD). Droga ta jest wymagana do prawidłowej obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. W ramach inwestycji towarzyszącej w drodze 2KDD.

Niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny wskazuje przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów określając wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry kształtowania zabudowy adekwatne do przewidzianej na danym obszarze działalności.

Zintegrowany plan inwestycyjny w sposób szczegółowy rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-

budowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.

Zintegrowany plan inwestycyjny określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego została przeprowadzona w trybie art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przekazanie Radzie Miasta Kędzierzyn-Koźle projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało poprzedzone podpisaniem w dniu ..... umowy urbanistycznej pomiędzy wnioskodawcą a Prezydentem Miasta Kędzierzyn-Koźle, której załącznik stanowił niniejszy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego. Rzeczona umowa urbanistyczna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określa ona obowiązki leżące na stronach zawartej umowy urbanistycznej oraz określa tryb realizacji oraz zasady finansowania wskazanej, zgodnie z opracowanym projektem planu, inwestycji uzupełniającej polegającej na urządzeniu drogi publicznej na działce 147 (teren 2KDD).

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

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

### **1. W projekcie uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - d) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
    - nakazu zachowania istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L,
    - nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych szpalerów zieleni w miejscach oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew lub krzewów, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz miejscach kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną,

- e) w zakresie ochrony powietrza:
    - nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
    - 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;
  - f) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
    - nakazu stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz parkingów,
    - zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
  - g) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
  - h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadzenie nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
    - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej,
    - dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
    - dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
    - 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,
    - dla terenów znajdujących się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
    - dopuszczenie realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach miejskiej kanalizacji deszczowej,
    - włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
    - nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
    - nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
  - i) w zakresie ochrony przed hałasem – nie wskazywania terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych;

- 6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
  - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
  - 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w postaci terenów dróg publicznych;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
  - 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego;
  - 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ze względu na specyfikę planu brak konieczności formułowania stosownych ustaleń.
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.

Wyżej wymieniony projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został poddany konsultacjom społecznym w terminie od ..... do ..... W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (.....) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. Uwagi do projektu planu można było składać do ..... W tym okresie .....

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego w 2018 roku, na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego, a także wnioski innych osób zainteresowanych, inwestora oraz właścicieli nieruchomości.

Podczas prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego 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.

3. Umożliwiając sytuowanie planowanej na podstawie niniejszego planu inwestycji uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;
- 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie ruchu pieszych i rowerzystów w ramach terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych.

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

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonej uchwałą Nr LVIII/683/23 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 25 maja 2023 r.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022, poz. 2240), 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.

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

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie powodowało zwiększenia wydatków w budżecie Gminy Kędzierzyn-Koźle. Wydatki związane z realizacją inwestycji uzupełniającej wskazanej w niniejszym planie będą obciążały, zgodnie z zawartą umową urbanistyczną, realizatora inwestycji głównej.

Wpływy do budżetu gminy związane będą ze wzrostem wpływów z tytułu podatku od nieruchomości:

- 1) dla magazynu energii:
  - a) podatek od budowli - ok. 1,2 mln zł,
  - b) podatek od gruntu pod działalność gospodarczą po stawce 1,12 zł/m<sup>2</sup> - ok. 45 tys. zł;
- 2) dla fotowoltaiki:
  - a) podatek od budowli - ok. 49 tys. zł,
  - b) podatek od gruntu pod działalność gospodarczą po stawce 1,12 zł/m<sup>2</sup> - ok. 78 tys. zł.

Łącznie około 1.372.00,00 zł.

Wpływy do budżetu gminy związane będą mogły być związane również z naliczeniem ewentualnej opłaty planistycznej, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu pięciu lat od wejścia w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.