

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

Referat Planowania Przestrzennego

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

GNP-PP.6727.1.156.2022.DP

Kędzierzyn-Koźle, dnia 17.10.2022 r.

**URZĄD MIASTA**

Kędzierzyn-Koźle

Wydział Inwestycji, Remontów i Eksploatacji

Wpłynęło: ..... 18 -10- 2022 .....

L.dz. .... 2604 / 6 .....

Wydział Inwestycji, Remontów  
i Eksploatacji  
w miejscu

W odpowiedzi na pismo nr IRE-DS.7011.16.2022.EK z dnia 11.10.2022 roku, przekazuję w załączeniu **wypisy i wyrisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle:**

1. wypis i wyris z miejscowego planu zagospodarowania miasta Kędzierzyn-Koźle, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Nr IX/98/2003 z dnia 22.05.2003 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z późn.zm.) dotyczący niżej wymienionych działek w Kędzierzynie-Koźlu, położonych na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

działki nr 1665, 2773 (obręb Koźle):

- **drogi publiczne klasy drogi zbiorczej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 20 m** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **KZ-2**,
- działka nr 1665 częściowo w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**,
- w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- w ramach jednostki planistycznej: „B” - **Koźle**;

działki nr 1991/3, 2257/28, 2317/1, 2989/1 oraz część działki nr 1818/1 (obręb Koźle):

- części działek: **tereny ogrodów działkowych** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZD**,
- części działek: **wał przeciwpowodziowy** - nieoznaczony symbolem przeznaczenia,
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**,
- w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- w ramach jednostki planistycznej: „B” - **Koźle**;

działka nr 1990/1 (obręb Koźle):

- części działki: **tereny zieleni parkowej** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZP**,
- części działki: **tereny ogrodów działkowych** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZD**,
- części działki o przeznaczeniu ZP w granicy strefy „A” **ścisłej ochrony konserwatorskiej**,
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**,
- w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- w ramach jednostki planistycznej: „B” - **Koźle**;

działka nr 1992 (obręb Koźle):

- część działki: **tereny zieleni parkowej** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZP**,
- część działki: **tereny usługowo-wytwórcze** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **UW**,

- część działki: **tereny ogrodów działkowych** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZD**,
- część działki nie jest objęta planem zagospodarowania,
- części działki o przeznaczeniu ZP i UW w granicy strefy „A” **ścisłej ochrony konserwatorskiej**,
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**,
- w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- w ramach jednostki planistycznej: „B” - **Koźle**;

działka nr 1996/1 (obręb Koźle) nie jest objęta planem zagospodarowania;

działki nr 1997/1, 1998/1 (obręb Koźle):

- **tereny ogrodów działkowych** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZD**,
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**,
- w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- w ramach jednostki planistycznej: „B” - **Koźle**;

działka nr 2000/1 (obręb Koźle):

- część działki: **tereny zieleni parkowej** - oznaczone symbolem przeznaczenia: **ZP**,
- część działki: **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych o szczególnej koncentracji usług użyteczności publicznej** - oznaczone symbolem przeznaczenia **MWU-1**,
- w granicy strefy „A” **ścisłej ochrony konserwatorskiej**,
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**,
- w granicy obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- w ramach jednostki planistycznej: „B” - **Koźle**.

2. wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Kędzierzyn-Koźle, położonego na terenie osiedla Zachód w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i granicy z gminą Reńska Wieś, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/469/21 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 30.11.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 14.12.2021 r. poz. 3309), dotyczący działek nr 1669/2, 1669/10 oraz części działki nr 1818/1 (obręb Koźle) w Kędzierzynie-Koźlu, położonych na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

działka nr 1669/2:

- **teren drogi wewnętrznej** - oznaczony symbolem przeznaczenia: **1KDW**
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**;

działka nr 1669/10:

- części działki: **teren usług sportu i rekreacji** - oznaczony symbolem przeznaczenia: **1US**,
- części działki: **teren drogi wewnętrznej** - oznaczony symbolem przeznaczenia: **1KDW**,
- części działki: **teren drogi publicznej – ulica zbiorcza** - oznaczony symbolem przeznaczenia: **1KDZ**

- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**;

część działki nr 1818/1:


- części działki: **teren drogi wewnętrznej** - oznaczony symbolem przeznaczenia: **1KDW**,
- części działki: **teren drogi publicznej – ulica zbiorcza** - oznaczony symbolem przeznaczenia: **1KDZ**,
- w granicy strefy „W” **ochrony archeologicznej**.

3. wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Głubczyckiej, zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Nr XXII/243/2000 z dnia 27 stycznia 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 20, poz. 75 z 17.03.2000 roku), dotyczący działek nr **2257/31, 2257/33 (obręb Koźle)** w Kędzierzynie-Koźlu, położonych na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

- **teren przeznaczony pod funkcje wytwórczo-usługowe z urządzeniami towarzyszącymi – oznaczony symbolem przeznaczenia: B 46A P, HGR, U1.**

Działki nr 1990/1, 1997/1, 1991/3, 1998/1 oraz części działek nr 1992, 2000/1 znajdują się na terenie zabytkowym Planty Miejskie, ob. pozostałości dawnych fortyfikacji lewobrzeżnych - Fosa Zewnętrznej, zachowane jako park miejski, wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego nr 238/90 z dnia 30.01.1990 roku.

Zwolniono z opłaty skarbowej art. 7 pkt. 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021 r. poz.1923, z późn.zm.)

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





**UCHWAŁA NR XL/469/21**  
**RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 30 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Zachód, w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i granicy z gminą Reńska Wieś.**

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 2021 r. poz. 1372<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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dla obszaru miasta Kędzierzyn-Koźle położonego na terenie osiedla Zachód, w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i granicy z gminą Reńska Wieś, 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 do 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 obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

**§ 2.** Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle” uchwalonego uchwałą Nr XIII/144/19 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 września 2019 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 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;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1873)

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922 i 1873, 1986)

*T. M.*

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 – również dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
  - b) elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
  - f) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;
- 7) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 8) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 10) 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;
- 11) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, rozumiane w szczególności poprzez umieszczenie obiektów budowlanych, urządzeń technicznych 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;



- 12) 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;
- 13) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 14) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 15) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu;
- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 18) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) 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;
- 20) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 21) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 22) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu tego budynku, bez uwzględniania kominów;
- 23) 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;
- 24) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie uchwały.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) stworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy usługowej oraz terenów usług sportu i rekreacji,
  - b) rozbudowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej;

T.K.

2) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) zakaz lokalizacji:

- stacji paliw,
- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:

- zieleni,
- obiektów małej architektury,
- urządzeń rekreacyjnych,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem infrastruktury technicznej i tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych, na podstawie ustaleń szczegółowych, w przestrzeniach publicznych oraz w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US,
- c) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem infrastruktury technicznej wskazanej jako przeznaczenie uzupełniające terenów,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
  - przekraczającej maksymalną 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 – dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej,





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,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: 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, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zieleń
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 55	maks. 10	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) 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, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,
- e) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
  - dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
  - 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 brązowym, ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- g) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-c w przypadku:
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
  - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,
  - zastosowania kolorystyki stanowiącej zastrzeżony znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą;

7) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

T./m

- b) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne z zakresu budownictwa,
  - c) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
  - b) parametry te nie dotyczą działek:
    - wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
    - 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 teren drogi publicznej, drogi wewnętrznej oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US:

- 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 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 oraz dróg,
  - b) zabudowy usługowej w postaci obiektów sportowych wraz infrastrukturą towarzyszącą,



- c) parkingów i zespołów parkingów realizowanych na potrzeby obiektów sportowych,
  - d) parków rozrywki rozumianych jako obiekty do prowadzenia działalności związanej z rozrywką i rekreacją;
- 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) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów 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, dojazdów i 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 i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - c) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej z wyłączeniem celów spożywczych i sanitarnych, z wyłączeniem terenów w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych,
  - d) dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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 czasowego magazynowania odpadów i substancji wyłącznie w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 9) 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.
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wyznacza się strefę ochrony archeologicznej (W), 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.

§ 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 kablowych linii elektroenergetycznych 15kV i 0,4 kV wynoszących 0,5 m od osi linii obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci oraz zakaz lokalizacji budynków w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii;
- 2) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) lokalizacja całego obszaru objętego uchwałą 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, 8;
- 4) w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości Większyce ustanowionej rozporządzeniem nr 2/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 9 maja 2013 r. obowiązuje zakaz:
  - a) lokalizowania nowych ujęć wody podziemnej,
  - b) wprowadzania ścieków do wód i do ziemi, z wyjątkiem:
    - oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
    - wód opadowych i roztopowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami mogą być wprowadzone do wód i do ziemi bez oczyszczenia;
  - c) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - d) stosowania środków ochrony roślin niebezpiecznych dla środowiska.
- 5) w przypadku likwidacji strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, o których mowa w pkt 6, zakazy dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.



§ 12. 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 i ciągów pieszych;
- 3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) wskazuje się ulice zapewniające powiązanie z zewnętrznym układem drogowym – istniejącą ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Bolesława Chrobrego) – zlokalizowana częściowo poza obszarem objętym planem),
- 6) wskazuje się ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający – istniejąca droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
  - a) dla hoteli, pensjonatów i innych obiektów świadczących usługi noclegowe oraz budynków zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla pozostałych usług - 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów - minimum:
  - a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków - 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów - 1 stanowisko na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług sportu i rekreacji – minimum 10 miejsc,
  - d) dla pozostałych usług - 1 stanowisko na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

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

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

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

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

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – wodociąg zlokalizowany w ulicy 1KDZ (ul. Bolesława Chrobrego);
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kanał sanitarny zlokalizowany w ulicy 1KDZ (ul. Bolesława Chrobrego);
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – poprzez urządzenia kanalizacji deszczowej do rowu RH-3a i dalej do rowu RH-4;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – sieć gazowa niskiego ciśnienia zasilana przez stację gazową II<sup>o</sup> Kędzierzyn-Koźle, ul. Gazowa;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna GPZ 110/15 kV „Koźle” przy ul. Pokucie.

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

- 1) drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) publicznego terenu usług sportu i rekreacji – obiektów sportowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US.

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.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 1US – 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**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny składowo-magazynowe,
  - b) parkingi dla samochodów ciężarowych,



- c) garaże,
- d) stacje bazowe telefonii komórkowej,
- e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 50%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,05, maksimum 0,8,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35° oraz dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) usługi zakresu turystyki i gastronomii,
  - c) obiekty noclegowe,
  - d) tymczasowe obiekty budowlane,
  - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) geometria dachów: dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° oraz dachy płaskie,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla obiektów sportowych – maksimum 16,0 m,
    - dla pozostałych budynków – 12,0 m,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych spełniających warunki:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 25,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość: 3,0 m,

TH

c) dachy: płaskie,

d) maksymalna ilość w terenie: 4.

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 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 19. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **1KDZ** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - ulica klasy zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
  - c) drogi rowerowe,
  - d) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
  - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Bolesława Chrobrego):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 10,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) miejsca postojowe dla rowerów.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się – dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających od 10,1 m do 12,5 m z poszerzeniem w rejonie zjazdu na teren oznaczony na rysunku planu 1U.

## Rozdział 4.

### Przepisy końcowe

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

§ 22. 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.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



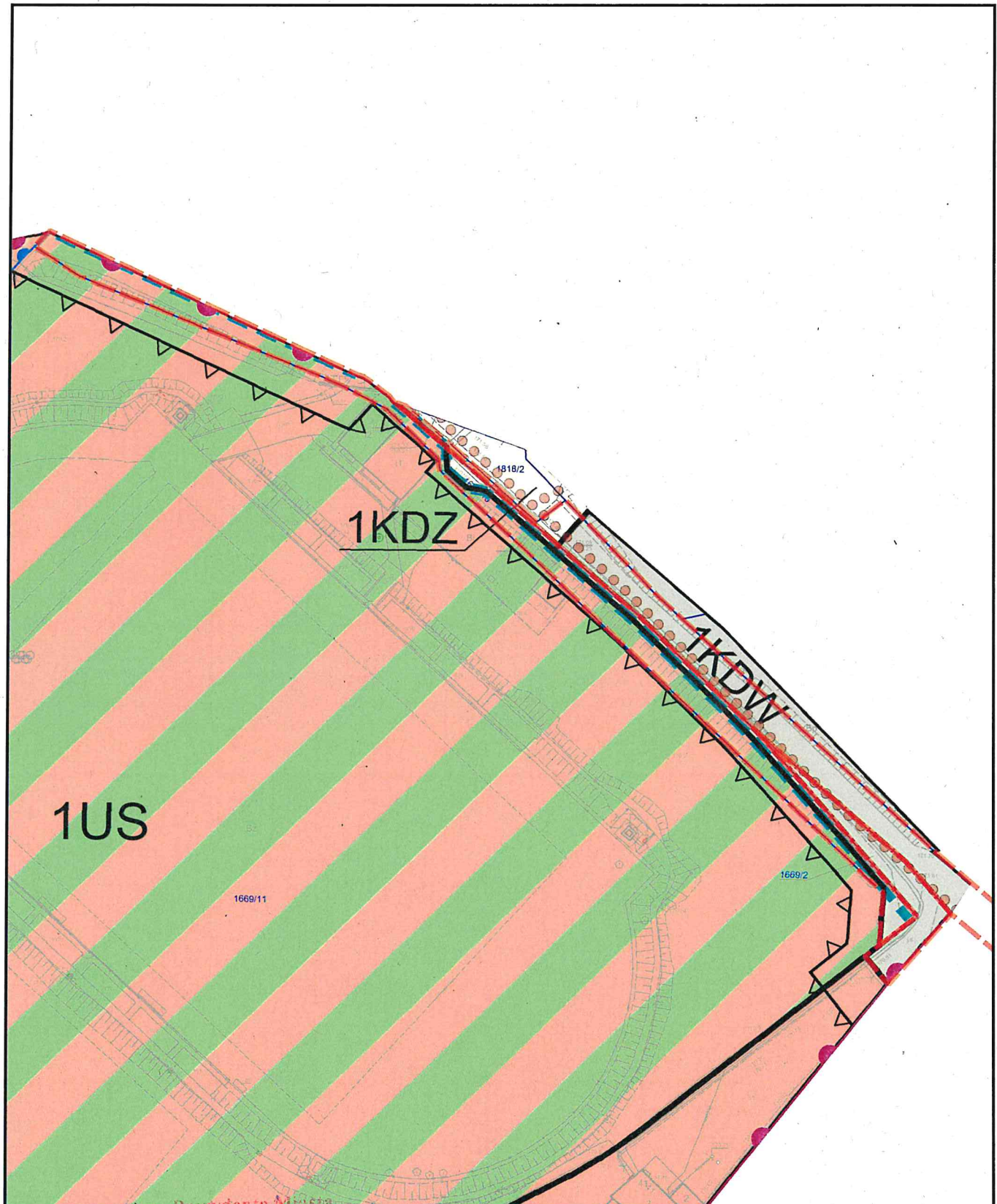
Kędzierzyn Koźle, dnia 14.10.2022 r.

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE POŁOŻONEGO NA TERENIE OSIEDLA  
ZACHÓD, W REJONIE ULICY BOLESŁAWA CHROBREGO I GRANICY Z GMINĄ REŃSKA WIEŚ**

Uchwała nr XL/469/21 Rady Miasta Kędzierzyn Koźle z dnia 30 listopada 2021 r.

(Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 14 grudnia 2021 r, poz. 3309)

Działka: 1669/2\_AR\_8 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1818/1\_AR\_8 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1669/10\_AR\_8 obręb nr 1.0014-KOŹLE.



Z up. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle  
*Tomasz Jamielucha*  
Wzrostu Planowania Przestrzennego

Wyrz z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle






Strona 1/2

SKALA: 1:1000





## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE


#### W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

	GRANICA GMINY KĘDZIERZYN-KOZŁE
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE


NUMER PORZĄDKOWY TERENU  
**1US** ——— PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ





#### W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

	GRANICA STREFY W OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
---	--

#### W ZAKRESIE OCHRONY TERNÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
---	--

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	POSTULOWANY PRZEBIEG DRÓG ROWEROWYCH
	PROJEKTOWANE URZĄDZENIA PRZECIWPÓWODZIOWE - MUR ŻELBETOWY NA ŚCIANCE SZCZELNEJ



Wrys z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle



Uchwała Nr XXII/243/2000

Rady Miejskiej Kędzierzyna-Koźla  
z dnia 27 stycznia 2000 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyna-Koźla

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz.139 z 1999r) Rada Miejska Kędzierzyna-Koźla uchwala, co następuje:

§1

1. Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla zatwierdzony uchwałą MRN Nr 52/85 z dnia 18 grudnia 1985r utrzymany w mocy uchwałą Nr XI/58/90 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 14 grudnia 1990r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 2 poz. 47 z dnia 13 lutego 1991r w części terenu o pow. ok. 3.2 ha przy ul. Głubczyckiej oznaczony w planie symbolem B 46 MN o ustaleniach – „Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności w gabarytach Starego Miasta. ...”Istniejąca baza gospodarstwa rolnego PGR do likwidacji”, - którego granice stanowią:
  - a) od zachodu granice gminy Reńska Wieś (tereny rolne)
  - b) od północy istniejące ogrody działkowe
  - c) od wschodu tereny upraw polowych przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jak w sentencji planu oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa
  - d) od południowego-wschodu ul. Głubczycka.

Granice te oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

2. Zmiana planu obejmuje:
  - 2.1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o następujących funkcjach oraz zasadach gospodarowania B 46A P, HGR, UI – teren przeznaczony pod funkcje wytwórczo-usługowe z urządzeniami towarzyszącymi w tym:
    - zakład przetwórstwa mięsnego, lub inny o zbliżonym charakterze,
    - usługi w zakresie HGR – handel, gastronomia, rzemiosło, usługi inne
    - funkcje uzupełniające w zakresie infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej itp.

W ramach zmiany planu określa się orientacyjne linie rozgraniczające tereny obejmujące wymienione w planie funkcje. Zagospodarowanie terenu może również dotyczyć jednej lub części wymienionych w tekście funkcji – co winno być ustalone przez fachowe służby Zarządu Miasta w zakresie urbanistyki i architektury na wniosek władającego terenem pod warunkiem zachowania ustaleń planu dotyczących środowiska oraz warunków technicznych, rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

Ramowy program dotyczący poszczególnych terenów oznaczono symbolami pomocniczymi:



Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyna-Koźla





- 1P - tereny preferowane pod lokalizację funkcji wytwórczych w tym uboju i przetwórstwa mięsnego względnie innych nie powodujących swym charakterem ponadnormatywnego określonego w przepisach szczegółowych ujemnego wpływu na środowisko.
- 2 UHGR, UI, K – teren preferowany pod funkcje usługowe w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, usług innych z uzupełniającą funkcją obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, nie powodujących swym charakterem ujemnego wpływu na środowisko.  
W zagospodarowaniu terenu dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej.
- 3 NO – teren usuwania nieczystości – lokalna oczyszczalnia ścieków, dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na terenie objętym planem, przystosowanie do docelowego podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wokół oczyszczalni określając jako minimalny 30 m pas terenu ograniczonego użytkowania. Wielkość ta może ulec zmianie jedynie w sensie zmniejszenia na etapie pozwolenia budowlanego.  
Wprowadza się zakaz w strefie ograniczonego użytkowania, produkcji, magazynowania i przetwórstwa artykułów spożywczych, upraw sadowniczych i warzywnych oraz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie związanych z obsługą oczyszczalni.
- 4 G –Istniejąca droga proponowana do likwidacji lub przekwalifikowania na ciąg pieszy z możliwością prowadzenia infrastruktury technicznej. Konieczność zachowania istniejącego wzdłuż niej zadrzewienia.
- 5 KL – proponowana droga lokalna dla obsługi projektowanych funkcji terenu z infrastrukturą techniczną. Celowość realizacji jak i przebieg drogi winien wynikać z planu zagospodarowania.
- 6 KL – istniejąca, odcinkowo projektowana i modernizowana droga lokalna dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji wynikającej ze zmiany planu. Potrzeba jej realizacji na odcinku od istniejącej ulicy 6 KL – winna wynikać z projektu zagospodarowania terenów projektowanej zabudowy.

## 2.2 Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania

- ściśle określone – oznaczone na rysunku linią ciągłą,
- orientacyjne – oznaczone na rys. planu linią przerywaną – które mogą być zmienione przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury na wniosek inwestora pod warunkiem zachowania ustaleń planu dotyczących środowiska oraz warunków technicznych, rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

## 2.3 Linie zabudowy

- dla drogi zbiorczej obszarowej (ul. Głębczycka) oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 0 30 ZO przy szerokości jezdni 7 m min. linia zabudowy 15 m od krawędzi jezdni dla zabudowy projektowanej,
- dla projektowanych dróg lokalnych oraz dla istniejącej modernizowanej drogi gospodarczo dojazdowej – linia zabudowy dla obiektów projektowanych 6 m od krawędzi jezdni.

3. Dla niniejszej zmiany planu została sporządzona prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

## 4. Warunki, zasady i sposób kształtowania zabudowy.

4.1 Inwestycje lokalizowane na terenie objętym zmianą planu nie mogą powodować ponadnormatywnego określonego w przepisach szczegółowych ujemnego wpływu na





środowisko, w tym w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody, gleby oraz wibracji i hałasu mogących pogorszyć warunki zamieszkania oraz użytkowania obiektów i terenów sąsiednich.

- a) zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 28 kwietnia 1998r w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz. U. Nr 55 poz.355 z 6 maja 1998r ) dla terenu opracowania obowiązują dopuszczalne wartości stężeń określone w załączniku nr 1 do w/w rozporządzenia.
- b) na terenie opracowania do ustaleń rozporządzenia MOŚZNiL z dnia 13 maja 1998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66 poz.436 nie obowiązują normy akustyczne; wewnątrz terenów na których prowadzona jest działalność gospodarcza zaleca się , aby dotrzymane były warunki wynikające z Rozporządzenia MPiPS z dnia 17 czerwca 1998r w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. Nr 79 poz. 513 z 1998r.)

Oddziaływanie obiektu nie może powodować przekroczenia norm akustycznych na terenach, normy te zostały określone w planach zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla i w przepisach szczególnych cytowanego rozporządzenia.

Zakazuje się lokalizowania w granicach opracowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Lokalizacja inwestycji o charakterze mogącym pogorszyć stan środowiska wymaga przeprowadzenia stosownej procedury lokalizacyjnej oraz oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

Przy prowadzeniu robót ziemnych , lub w czasie przebudowy istniejących i budowie nowych obiektów budowlanych należy dążyć do zachowania istniejącej szaty roślinnej – w szczególności w obrębie zieleni wysokiej w południowej części terenu i strefie cieków Lineta.

- 4.2 W miarę potrzeb wynikających z projektu zagospodarowania terenu – przewiduje się wprowadzenie pasów izolacji akustycznej (preferowane w formie zieleni izolacyjnej).

#### 4.3 Gospodarka odpadami

Gromadzenie i usuwanie odpadów w metalowych kontenerach i wywożenie przez specjalistyczne służby na składowisko miejskie. Składowanie odpadów po opakowaniach (szkło, kartony, itp.) w wydzielonych pomieszczeniach, stąd należy zapewnić odbiór przez wyspecjalizowane jednostki w ramach gospodarczego wykorzystania odpadów. Gromadzenie i usuwanie odpadów technologicznych w sposób bezpieczny dla środowiska, ze zdecydowaną preferencją, a nawet nakazem gospodarczego wykorzystania. W przypadku odpadów niebezpiecznych wymaga się określenie sposobu gromadzenia i utylizacji odpadu w trybie art.8 ust 1 ustawy z dnia 27 czerwca 1997r o odpadach (Dz.U. Nr 96 poz. 592 z późniejszymi zmianami).

#### 4.4 Gospodarka wodno-ściekowa

- a) w pasie ul. Głubczyckiej obrzeżem terenu opracowania przebiega miejska sieć wodociągowa oraz kanalizacja deszczowa – do adaptacji, ewentualnie modernizacji i przebudowy. Z sieci tych przewiduje się obsługę przedmiotowego terenu.
- b) dla zapewnienia odpowiedniej czystości ścieków socjalno-bytowych, a w szczególności technologicznych do wymogów określonych aktami wykonawczymi do Ustawy Prawo Wodne, plan przewiduje wyposażenie terenu w lokalną oczyszczalnię ścieków. W przypadku podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej wskazane podczyszczanie ścieków technologicznych i wód opadowych brudnych w urządzeniach zakładowych.





#### 4.5 Energetyka

- a) Na terenie opracowania znajduje się transformator słupowy z doprowadzoną siecią wysokiego i niskiego napięcia. Przewiduje się przebudowę transformatora i skablowanie sieci w miarę potrzeb zgodnie z planem zagospodarowania.
- b) przewiduje się możliwość doprowadzenia sieci gazowej
- c) ogrzewanie z zastosowaniem niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technologii grzewczych (gaz, olej, energia elektryczna, wiatrowa itp.) Zakaz stosowania stałego paliwa węglowego.

#### 4.6 Komunikacja

- a) droga krajowa (ul. Głębczycka) zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu ZO zbiorcza obszarowa 25 m w liniach rozgraniczających,
- b) główny dojazd do terenu objętego zmianą planu stanowić będą istniejące i projektowane drogi lokalne KL zapewniające obsługę istniejących i projektowanych funkcji – szerokość w liniach rozgraniczających 9 m.
- c) istniejąca droga gospodarcza – KG o szerokości 5 m. Stanowi istniejący dojazd do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- d) dla realizowanych funkcji na poszczególnych terenach winny być zapewnione odpowiednie ilości miejsc postojowych co określi plan zagospodarowania terenu.

#### 4.7 Ochrona zabytków

Wobec sąsiedztwa w odległości ok. 300 m Starówki Kozielskiej ze względów krajobrazowych gabarytami budynków należy nawiązać do istniejącej zabudowy. Wszelkie przebudowy, modernizacje i remonty istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków należy każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wobec występowania w pobliżu terenu objętego zmianą planu licznych stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne na przedmiotowym terenie winny być nadzorowane przez archeologów, lub placówki wyspecjalizowane do świadczenia tego typu usług – na koszt inwestora.

W przypadku odkrycia nowych znalezisk archeologicznych konieczne będzie przeprowadzenie na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych.

Zachować starodrzew, proponując nową zieleń uzgodnić ją z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### 4.8 Zagrożenie powodziowe

Wobec zagrożenia powodziowego minimalny poziom podłogi parteru określa się na min. 172,0 m n. p. m. jeśli nie zostaną wprowadzone inne ustalenia w tej sprawie zaleca się, aby Prezydent Miasta z uwagi na powódź w 1997r zweryfikował obowiązujące zarządzenie Nr 2/95 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźła z dnia 4 czerwca 1985r w sprawie nie obwałowanych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz wprowadzenia zakazów i ograniczeń na obszarze zalewowym miasta Kędzierzyna-Koźła, podnosząc minimalny poziom podłogi parteru z wysokości (określonej dla omawianego terenu) 170,0 m n.p.m do wysokości ustalonej na podstawie zweryfikowanych powodzią i nowymi badaniami i ustaleniami.

- 4.9 Tereny i obiekty dla których zmiana planu ustala inne od dotychczasowego przeznaczenia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania na cele określone niniejszą zmianą planu o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i hałasu.

### § 3

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 5 % . Dla terenów zieleni izolacyjnej i komunikacji 0%.





5  
§ 4

Uchyla się uchwałę Miejskiej Rady Narodowej miasta Kędzierzyna-Koźła Nr X/52/85 z dnia 18 grudnia 1985 r dla części terenu objętego zmianą planu.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEDSIĘWZYSTACY  
Ryszard Maciuk

Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle

z up. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

Tomasz Jamielucha  
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego



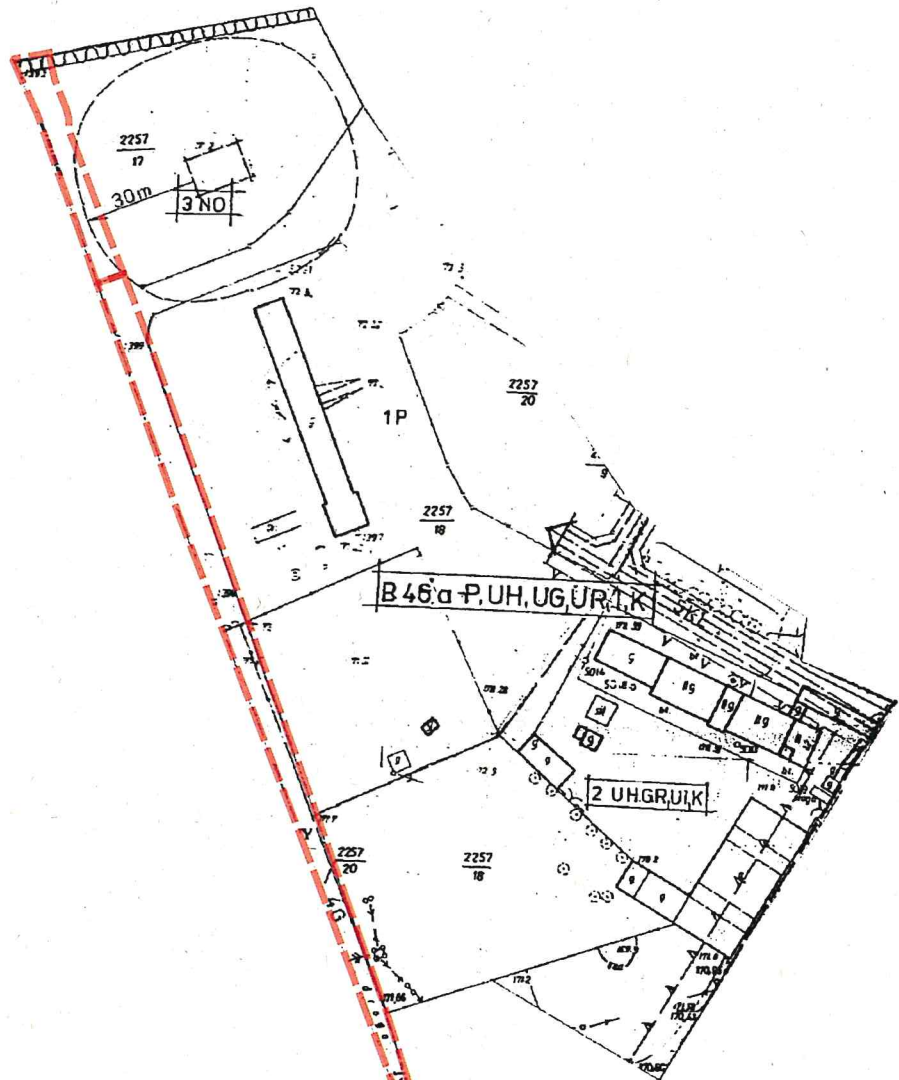


Kędzierzyn Koźle, dnia 14.10.2022 r.

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KĘDZIERZYNA - KOŹLA**

Uchwała nr XXII/243/2000 Rady Miasta Kędzierzyn Koźle z dnia 27 stycznia 2000 r.  
(Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 17 marca 2000 r., Nr 20, poz. 75)

Działka: 2257/31\_AR\_14 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 2257/33\_AR\_14 obręb nr 1.0014-KOŹLE.



z upr. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

*Tomasz Jamielucha*  
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego

**LEGENDA:**



Granica Gminy



Granica Opracowania

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYCH FUNKCJACH**



Ścisłe określone



Orientacyjne



Symbol funkcji całości terenu

**PROPONOWANE ORIENTACYJNE  
USZCZEGÓLOWIENIE FUNKCJI TERENU**



Produkcyjna



Usługowa



Proponowane elementy koncepcji  
zagospodarowania terenu.

**INNE**



Drogi istniejące i projektowane



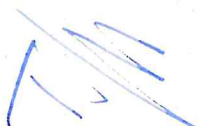
Nieprzekraczalne linie zabudowy  
dla nowej zabudowy



Strefa ochrony sanitarnej



Symbole funkcji terenu  
wg obowiązującego planu



Wyrys z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle



## **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

**Sporządził:** Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle

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

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

mgr inż. Inga Hutkowska

mgr Wojciech Jakubowski

mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska

mgr Wanda Stolarska

mgr Katarzyna Twardowska

**oraz:**

mgr inż. arch. Irena Kowal – konsultacje

Warszawa kwiecień 2003

### **UCHWAŁA Nr IX/98/2003 RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE z dnia 22 maja 2003r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle**

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

### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE.**

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

**§1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zwany dalej planem.

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

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

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

- 1) granica planu,
  - 2) granice jednostek planistycznych,
  - 3) obszary na których obowiązują inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
  - 4) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne lub tereny komunikacji,
  - 5) granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej,
  - 7) granica strefy E ochrony ekspozycji,
  - 8) granica strefy U ochrony układów urbanistycznych,
  - 9) granica strefy W ochrony archeologicznej,
  - 10) granica strefy OW obserwacji archeologicznej,
  - 11) granica strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
  - 12) granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego,
  - 13) granice obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego szczególnie zagrożonego powodzią,
  - 14) granice obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią,
  - 15) wały przeciwpowodziowe,
  - 16) granica stref ochrony projektowanych i istniejących wałów przeciwpowodziowych.
  - 17) posterunek wodowskazowy.
- 2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów:
- 1) stanowiska archeologiczne naziemne,
  - 2) stanowiska archeologiczne płaskie,
  - 3) granica terenu górniczego,
  - 4) granica obszaru górniczego,
  - 5) granica terenu pośredniej ochrony ujęć wody.
- 3.** Następujące załączniki wskazują istniejący stan prawny wynikający z innych przepisów:
- 1) załącznik numer 1 stanowiący wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego,
  - 2) załącznik numer 2 stanowiący wykaz stanowisk archeologicznych,
  - 3) załącznik numer 3 stanowiący wykaz obiektów będących w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków,





- 4) załącznik numer 4 stanowiący rejestr pomników przyrody ożywionej powołanych Uchwałą nr XVI/180/99 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 30 września 1999 roku w sprawie uznania za pomniki przyrody drzew rosnących na terenie miasta Kędzierzyna Koźla,
- 5) załącznik numer 5 stanowiący wykaz terenów bezpośredniej ochrony studni.
4. Oznaczenia graficzne wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów oraz załączniki wskazujące istniejący stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmiany w planie.

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

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

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

- 1) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych,
- 2) **kondygnacji pełnej** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, której powierzchnia posadzki i sufitu jest taka sama, lub która wykonana jest w dachu spadowym ze ścianką kolankową wyższą niż 60 cm,
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 4) **międzywalu** – rozumie się przez to obszar położony między obwałowaniami przeciwpowodziowymi wody płynącej,
- 5) **obiekcie obsługi technicznej miasta** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, oraz inne obiekty infrastruktury technicznej,
- 6) **objektach i urządzeniach przeciwpowodziowych** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej w tym w szczególności: wały przeciwpowodziowe, retencyjne zbiorniki przeciwpowodziowe, poldery, kanały ulgi,
- 7) **obszarze zalewowym** – należy przez to rozumieć zagrożony powodzią obszar znajdujący się w zasięgu wielkich wód wezbraniowych, niezależnie od tego, czy jest on chroniony przed zalaniem, czy też nie. Granice obszarów zagrożonych zalaniem opracowuje się na podstawie obliczeń z uwzględnieniem obwałowań, zbiorników przeciwpowodziowych itp. oraz wykorzystując obserwacje z dotychczasowych miarodajnych powodzi.
- 8) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć zamkniętą jednostronnie (ślepą) drogę wewnętrzną,
- 9) **symbolu jednostki** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe, właściwe danej jednostce planistycznej i poprzedzające każdorazowo symbol przeznaczenia,
- 10) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów określającego przeznaczenia terenu,
- 11) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące emisji substancji i energii,
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 13) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup>,
- 14) **teren funkcjonalny** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 15) **teren komunikacji** – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, trasy komunikacji kolejowej i wodnej, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe, ciągi piesze i pieszo-jezdne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
- 16) **urządzeniach wodnych** – rozumie się przez to budowle i urządzenia hydrotechniczne, melioracji wodnych, studnie publiczne i inne ujęcia wód podziemnych, urządzenia zabezpieczające wodę przed zanieczyszczeniem, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wody lub do ziemi oraz inne urządzenia służące do korzystania z wód,

Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyna-Koźle



17) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg,, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,

18) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

19) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe,

20) **usługi uciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi, które mogą powodować uciążliwość w emisji substancji i energii w granicach działki na której usługa jest zlokalizowana lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany. W szczególności usługami uciążliwymi są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe.

21) **wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z.** – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki,

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

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

§7. Każdy przepis lub ustalenie obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia, jest obowiązujące również dla innych terenów oznaczonych tym samym symbolem bez względu na to w jakiej jednostce planistycznej leżą.

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

§8. Wszelka zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

§9. Ustala się podział obszaru objętego ustaleniami planu na następujące jednostki planistyczne wyznaczone granicami jednostek planistycznych zgodnie z rysunkiem planu:

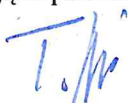
- 2) Koźle - oznaczona symbolem jednostki **B**.

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

- 12) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych o szczególnej koncentracji usług użyteczności publicznej - oznaczone symbolem przeznaczenia **MWU-1**,
- 23) tereny usługowo-wytwórcze - oznaczone symbolem przeznaczenia **UW**,
- 26) tereny ogrodów działkowych - oznaczone symbolem przeznaczenia **ZD**,
- 29) tereny zieleni parkowej - oznaczone symbolem przeznaczenia **ZP**.

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

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





5) drogi publiczne klasy drogi zbiorczej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 20 m - oznaczone symbolem przeznaczenia **KZ-2**.

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

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

- 1) drogi publiczne klasy drogi lokalnej nie oznaczone symbolem przeznaczenia,
- 2) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,
- 3) drogi wewnętrzne,
- 4) sięgacze dojazdowe,
- 5) ciągi pieszo-jezdne,
- 6) ścieżki rowerowe.

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

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

**§14.** Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny placów i dróg publicznych, ciągi piesze,
- 2) tereny zieleni miejskiej wraz z urządzeniami rekreacji,
- 3) szlaki i trasy turystyczne,
- 4) ścieżki rowerowe,
- 5) obiekty bezpieczeństwa publicznego,
- 6) niezbędne obiekty obsługi technicznej,
- 7) obiekty administracji publicznej,
- 8) niezbędne obiekty obsługi technicznej,
- 9) obiekty usług publicznych w zakresie niezbędnym dla właściwego rozwoju społeczeństwa lokalnego w tym w szczególności:
  - a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
  - b) usługi oświaty,
  - c) usługi sportu.

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

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

2. W obrębie strefy A ustala się obowiązek zaopiniowania przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich inwestycji związanych z rozbudową, nadbudową i przebudową obiektów istniejących oraz realizacji nowych inwestycji.

3. Usuwanie drzew i krzewów w obrębie strefy A wymaga uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

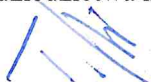
4. W obrębie strefy A należy dążyć do:

- 1) zachowania historycznego układu przestrzennego ulic, placów, linii zabudowy,
- 2) zachowania proporcji wysokościowych zabudowy,
- 3) zachowania wnętrza urbanistycznych i zieleni,
- 4) dostosowania skali, bryły i formy nowej i modernizowanej zabudowy do istniejącej.

**§22. 1.** Wyznacza się strefę W ochrony archeologicznej określoną granicami strefy W zgodnie z rysunkiem

2. W obrębie strefy W ustala się:

- 1) w przypadku stanowisk płaskich - obowiązek zaopiniowania przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich inwestycji, które wymagają wykonania robót ziemnych,
- 2) w przypadku stanowisk naziemnych - obowiązek zgłoszenia wszelkich inwestycji ministrowi właściwemu dla spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.



Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego

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

§25. 1. Plan wskazuje obiekty objęte ochroną prawną, jako pomniki przyrody żywej i nieożywionej oznaczone na rysunku planu. Rejestr tych obiektów stanowi załącznik nr 4.

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

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

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

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

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

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

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

§32.1. Wskazuje się w granicach obszaru objętego ustaleniami planu obszar wysokiej ochrony wód, w którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z istniejącymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

2. wskazuje się w granicach obszaru objętego ustaleniami obszar najwyższej ochrony wód, w którym obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z istniejącymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§33. 1. Wskazuje się teren ochrony bezpośredniej dla studni ujęć wody. Rejestr terenów ochrony bezpośredniej dla studni stanowi załącznik nr 5.

2. Na terenie ochrony bezpośredniej dla studni należy:

- 1) odprowadzić wody opadowe w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody (dot. szczególnie obudów studni zagłębionych),
- 2) zagospodarować wydzielone tereny zielenią niską, ogrodzić i oznakować tablicami informacyjno-ostrzegawczymi, a także zabezpieczyć i utrzymywać je w należyтым stanie sanitarno-porządkowym,
- 3) ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody,



4) użytkować wydzielony teren wyłącznie w sposób związany z pracą i eksploatacją studni i urządzeń.

**§34. 1.** Wskazuje się tereny ochrony pośredniej ujęć wody określone zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach ochrony pośredniej ujęć wody zabrania się:

- 1) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
  - 3) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
  - 4) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
  - 5) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
  - 6) wydobywania kopalin,
  - 7) lokalizowania nowych ujęć wody nie związanych z istniejącym ujęciem dla miasta Kędzierzyn-Koźle
  - 8) stosowania środków ochrony roślin wymienionych w corocznie aktualizowanym wykazie – Załączniku do Obwieszczenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie wykazu środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu i stosowania, ogłaszanych aktualnie w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Ustalenia **ust. 1 i 2** mogą być aktualizowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
4. Dla wszystkich inwestycji w obrębie terenu ochrony pośredniej ujęcia wody, w razie stwierdzenia okoliczności wskazujących na możliwość szkodliwego oddziaływania tych inwestycji na środowisko, należy sporządzić przegląd ekologiczny ze szczególnym uwzględnieniem wpływu na ujęcia wody.

**§35. 1.** Wskazuje się teren górniczy, oznaczony granicami terenu górniczego zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wskazuje się obszar górniczy, oznaczony granicami obszaru górniczego zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wszelkie zagospodarowanie terenu i obszaru górniczego musi być zgodne z istniejącymi w tym zakresie przepisami.

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

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

**§37. 1.** Ustala się strefy ochronne w odległości minimalnej:

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

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

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

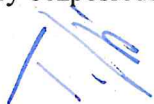
**§38.** W celu ochrony stanu powietrza ustala się nakaz prowadzenia stałej kontroli wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi. W szczególności nakaz dotyczy kontroli dopuszczalnych wartości stężeń węglowodorów w powietrzu.

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

- 1) 10 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg klasy drogi zbiorczej,
  - 2) 16 m od linii rozgraniczających z terenami dróg klasy drogi głównej,
  - 3) 20 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji kolejowej.
2. Odległości te mogą zostać zmniejszone pod warunkiem zastosowania odpowiednich barier ochronnych.

## **Rozdział 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej.**

**§40. 1.** Wskazuje się obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego określone na rysunku planu.



Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle



2. Zagospodarowanie na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego musi być zgodne z właściwymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
3. Wszelkie inwestycje na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

**§41.** 1. Wyznacza się obszary potencjalnego zagrożenia powodziowego szczególnie zagrożone powodzią, określone na rysunku planu.

2. Na obszarach potencjalnego zagrożenia powodziowego szczególnie zagrożonych powodzią ustala się następujące zakazy i nakazy:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami gospodarki wodnej i ochrony środowiska,
- 2) zakazuje się lokalizacji cmentarzy, składowisk odpadów oraz innych obiektów związanych z gospodarką odpadami (m. in. recyklingu, w tym organicznego, termicznego przekształcania odpadów i innych), stacji benzynowych, składów materiałów chemicznych oraz innych obiektów mogących szkodliwie oddziaływać na środowisko.

**§42.** 1. Wyznacza się obszary potencjalnego zagrożenia powodziowego umiarkowanie zagrożone powodzią, określone na rysunku planu.

2. Na obszarach potencjalnego zagrożenia powodziowego umiarkowanie zagrożonych wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z funkcją przemysłową, magazynowo-składową oraz usługowo-wytwórczą wymagają uzgodnienia z odpowiednimi służbami gospodarki wodnej i ochrony środowiska.

**§43.** 1. Obszary bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego są obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Wszelkie zagospodarowanie na obszarach bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia musi być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi z tym zakresie.

**§44.** 1. Wyznacza się wały przeciwpowodziowe określone na rysunku planu.

2. Przebiegi wałów przeciwpowodziowych określone na rysunku planu mogą zostać zmienione lub uzupełnione zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej.

3. Ustala się 50 metrową strefę ochrony istniejących i projektowanych wałów przeciwpowodziowych. Wszelkie zagospodarowanie w granicach strefy ochronnej istniejących i projektowanych wałów przeciwpowodziowych musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

**§45.** 1. Wyznacza się posterunki wodowskazowe określone na rysunku planu.

2. Lokalizacja posterunków wodowskazowych określona na rysunku planu może zostać zmieniona lub uzupełniona zgodnie z wymaganiami.

## **Rozdział 7. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

**§46.** Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazownicze w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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

## **Rozdział 8. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane**

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

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

T.M.



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

## **Rozdział 9. Ustalenia dotyczące jednostek strukturalnych.**

**§52.** W granicach jednostki planistycznej Koźle oznaczonej symbolem jednostki **B** należy przestrzegać następujących ustaleń:

- 1) podstawową funkcją jednostki są usługi w tym usługi publiczne o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym oraz mieszkalnictwo w zabudowie wielorodzinnej,
- 2) zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko za wyjątkiem obiektów technicznej obsługi miasta, budowli przeciwpowodziowych oraz transportu drogowego, kolejowego i wodnego,
- 3) należy ograniczać rozwój funkcji wytwórczych i innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
- 4) należy dążyć do wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum miejskiego o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym, w szczególności dotyczy to:
  - a) nasycenia terenu w obiekty usługowe o odpowiedniej różnorodności i jakości,
  - b) zapewnienia właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych wyrażonych ulicami, placami i zielenią miejską oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi,
  - c) prawidłowego kształtowania zabudowy,
- 5) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami ochrony przeciwpowodziowej i umożliwiać jej prawidłowe wykonywanie.

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

### **Rozdział 11. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU.**

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

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

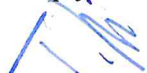
- 1) niezbędnych obiektów obsługi technicznej,
- 2) innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych.

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

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

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

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej,
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,





- 3) składowania jakichkolwiek odpadów,
- 4) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic.

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

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

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

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

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

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z.	1.00
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	12
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	2
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	40
5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	50

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

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie działki budowlanej, budowli lub budynku i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją i sposobem zagospodarowania,

- 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 110kV i 15kV, poprzez stacje transformatorowe,

- 3) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna.

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

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

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

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

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

T.n.

- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.
5. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:
  - 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
  - 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

**Rozdział 13. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWU** i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych o szczególnej koncentracji usług użyteczności publicznej oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWU-1**.**

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

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

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

§89. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania następujących funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 3) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza wymienionym w pkt. 1,2 i innych przepisach planu.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **MWU** i **MWU-1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU**.
3. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem **MWU-1** są szczególnie predysponowane do lokalizowania usług użyteczności publicznej.

§90. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej bez prawa zabudowy,
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu., wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 3) składowania odpadów,
- 4) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 2.5 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic.

§91. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** w istniejącej zabudowie przejezdnej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej w granicy działki budowlanej jeśli nie spowoduje to utrudnienia w użytkowaniu działki sąsiedniej.

§92. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** wydzielanie działki budowlanej dla budynku mieszkaniowego musi zapewniać umożliwić właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

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





**§93.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabrania się lokalizowania zabudowy gospodarczej,
- 2) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 3) na przynajmniej 40% powierzchni użytkowej parterów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych należy lokalizować funkcje usługową.

**§94.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** ustala się następujące warunki i zasady dotyczące dostępu do dróg publicznych:

- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) za dostęp do drogi publicznej uważa się również dostęp do drogi wewnętrznej.

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

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

**§96.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** ustala się następujące wartości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej.

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z.	4.00
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	40
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	12
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	20
5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	80

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU-1** ustala się następujące wartości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej.

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z.	5.00
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	35
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	7
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	15
5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	85

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

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



2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
  - 2) ścieki będą odprowadzane rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków.
4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:
  - 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
  - 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.
5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **MWU** i **MWU-1** wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:
  - 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
  - 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 20. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usługowo-wytwórczych oznaczonych symbolem przeznaczenia UW, Centrum Logistycznego oznaczonego symbolem przeznaczenia UW-1.**

**§147.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UW**, **UW-1** wprowadza się całkowity zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

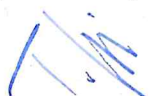
**§148.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UW**, **UW-1** dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany zgodnych z funkcją terenu.

**§149.** 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **UW**, **UW-1** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania następujących funkcji:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 2) zabudowa usługowa uciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - 3) składy, magazyny, bazy,
  - 4) wytwórczość,
  - 5) stacje paliw,
  - 6) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza wymienionym w pkt. 1,2,3,4,5 i innych przepisach planu.
2. Na powierzchni nie większej niż 20% każdego terenu oznaczonego symbolem **UW**, **UW-1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU**.
3. Na powierzchni nie większej niż 20% każdego terenu oznaczonego symbolem **UW**, **UW-1** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą, dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia **MWU**.
4. Ustala się, że na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia i numerem terenu **UW-1** lokalizuje się Centrum Logistyczne.

**§150.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **UW**, **UW-1** zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej,
- 2) składowania odpadów,
- 3) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 2.0 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic,





4) odprowadzania ścieków wytwarzanych na terenie do gruntu, lub do wód powierzchniowych i gruntowych.

**§151.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UW, UW-1 wydzielone działki budowlane dla zabudowy musi zapewniać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

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

**§152.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UW, UW-1 każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej.

**§153.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UW, UW-1 ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

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

**§154.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UW, UW-1 ustala się następujące wartości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej.

	RODZAJ USTALENIA	WIELKOŚĆ LICZBOWA
a	b	c
1	maksymalny w.i.z.	2.50
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	16
3	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	10
4	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	85

**§155.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UW, UW-1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w zakresie elektroenergetyki:

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

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

- 1) wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) wszystkie działki budowlane muszą posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki,
- 3) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 4) ścieki będą odprowadzane rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków.

4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia UW, UW-1 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:

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

**Rozdział 21. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów cmentarzy oznaczonych symbolem przeznaczenia ZC, terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD, lasów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL, terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZN oraz terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolem przeznaczenia ZP.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§161.** Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia **ZD** przeznaczone są do realizacji lub utrzymania funkcji pracowniczych ogrodów działkowych.

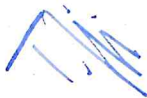
**§162.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZD** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) teren powinien być dostępny poprzez wejścia od strony terenów dróg publicznych i być wyposażony w podstawowe urządzenia ogrodu działkowego: ogrodzenia, drogi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczną, sanitariaty oraz pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze przeznaczone do zaspokajania potrzeb użytkowników działek,
- 2) wysokość zabudowy nie może być większa niż 6 m,
- 3) ilość kondygnacji nie może być większa niż pełna i 1 w poddaszu użytkowym,
- 4) wszelka zabudowa nie może mieć piwnic,
- 5) powierzchnie działek nie mogą być większe niż 500 m<sup>2</sup>.

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

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

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





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

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

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

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

### **Rozdział 23. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami terenów KGP, KG-1, KG-2, KZ-1, KZ-2, KL.**

**§172.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP, KG-1, KG-2, KZ-1, KZ-2, KL** zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków, a także innej zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:

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

**§173.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP, KG-1, KG-2, KZ-1, KZ-2, KL** zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej lub leśnej.

**§174.** Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **KGP, KG-1, KG-2, KZ-1, KZ-2, KL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) tereny muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
- 2) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
- 3) teren musi być oświetlony w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 4) przynajmniej 5% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

**§175.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KGP** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) droga musi być wyposażona w 2 jezdnie po jednej na każdy kierunek ruchu,
- 2) każda jezdnia musi być wyposażona w minimalnie dwa pasy ruchu,
- 3) zjazdy do działek budowlanych zabudowy noworealizowanej wzdłuż drogi głównej ruchu przyspieszonego powinny być realizowane z drogi odbarczającej o szerokości minimalnej 6 m,
- 4) wzdłuż pasa drogowego należy poprowadzić ścieżkę rowerową z miejscami odpoczynku o szerokości minimalnej 3 m,
- 5) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych wynosi 40 m.

**§176.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu **KG-1** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) droga musi być wyposażona w 2 jezdnie po jednej na każdy kierunek ruchu,
- 2) każda jezdnia musi być wyposażona w minimalnie dwa pasy ruchu,
- 3) zjazdy do działek budowlanych zabudowy noworealizowanej wzdłuż drogi głównej powinny być realizowane z drogi odbarczającej o szerokości minimalnej 6 m,
- 4) w terenie zabudowanym wzdłuż pasa drogowego należy poprowadzić ścieżkę rowerową z miejscami odpoczynku o szerokości minimalnej 3 m,
- 5) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych wynosi 35 m.

*T. J. / W*



**§177.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu **KG-2** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w minimalnie dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) zjazdy do działek budowlanych zabudowy noworealizowanej wzdłuż drogi głównej powinny być realizowane z drogi odbarczającej o szerokości minimalnej 5 m,
- 3) w terenie zabudowanym wzdłuż pasa drogowego należy poprowadzić ścieżkę rowerową z miejscami odpoczynku o szerokości minimalnej 2 m,
- 4) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych wynosi 25 m.

**§178.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu **KZ-1** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w minimalnie dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) zjazdy do działek budowlanych zabudowy noworealizowanej wzdłuż drogi głównej powinny być realizowane z drogi odbarczającej o szerokości minimalnej 5 m,
- 3) w terenie zabudowanym wzdłuż pasa drogowego należy poprowadzić ścieżkę rowerową z miejscami odpoczynku o szerokości minimalnej 2 m,
- 4) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych wynosi 25 m.

**§179.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i numerem terenu **KZ-2** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) zjazdy do działek zabudowy nowoprojektowanej wzdłuż drogi głównej powinny budowlanych być realizowane z drogi odbarczającej o szerokości minimalnej 5 m,
- 3) w terenie zabudowanym wzdłuż pasa drogowego należy poprowadzić ścieżkę rowerową z miejscami odpoczynku o szerokości minimalnej 2 m,
- 4) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg nowoprojektowanych wynosi 20 m.

**§180.** Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **KL** ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) należy dążyć do realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż pasów drogowych,
- 3) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg nowoprojektowanych wynosi 12 m.

## **Rozdział 24. Zagospodarowanie terenów uzupełniających dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych i ciągów pieszo-jezdnich, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych realizowanych na terenach funkcjonalnych.**

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

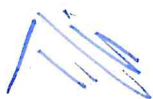
- 1) jezdnia musi być wyposażona w dwa pasy ruchu po jednym na każdy kierunek ruchu,
- 2) należy dążyć do realizacji ścieżki rowerowej wzdłuż pasów drogowych,
- 3) tereny powinny być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej,
- 4) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

### DZIAŁ III. ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE.

§188. Przeznacza się na cele nierolne ogółem 13.9074 ha gruntów rolnych na podstawie zgody Ministra Środowiska z dnia 12.12.2001, znak: GZ.tr051/602-514/2001 w tym:

klasy gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolne	obręb geodezyjny	numery ewidencyjne działek, które znajdują się w granicach kompleksu glebowego przeznaczonych na cele nierolnicze	łączna powierzchnia zwartego kompleksu glebowego przeznaczonego na cele nierolnicze (ha)	symbol terenu
a	b	c	d	e
użytki klasy III	Koźle	51;52;53/4; 61;62;2/1dr; 301/3	1.0077	A-MNU-1
użytki klasy III	Koźle	1321/2-3; 1394/30; 1395/18; 1395/15-16; 1395/20; 1396/1; 1397; 1398/2;	1.5932	B -UW; B-MNU
użytki klasy II	Kłodnica, Koźle	1147	2.1189	D-MWNU; D-ZP
użytki klasy III	Kłodnica, Koźle	1145/3	0.0661	D-MWU; D-ZP
użytki klasy III	Kłodnica	1536/6; 1537-1539; 1541 dr; 1565; 2609/1-3; 2591; 2593/1; 2606-2608; 2586;	6.0297	D-UN
użytki klasy III	Kłodnica	1570/1; 1571/1-2; 2609/2	1.0055	D-MWU
użytki klasy III	Kłodnica	1577	1.0695	D-MWU
użytki klasy III	Lenartowice - Blachownia	94; 95; 96;	0.5395	J-MWU
użytki klasy III	Kłodnica	545; 543	0.2399	D-MWNU
użytki klasy III	Kłodnica - Kędzierzyn	1618	0.2371	D-UN; D-IT-6; WP; KL,IT

**§189.** Przeznacza się na cele nierolne ogółem 26.0241 ha gruntów rolnych na podstawie zgody Wojewody Opolskiego z dnia 18.12.2001, znak: GGP.III.IP.7711/KK/1/2001 w tym:

klasy gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolne	obręb geodezyjny	numery ewidencyjne działek, które znajdują się w granicach kompleksu glebowego przeznaczonych na cele nierolnicze	łączna powierzchnia zwartego kompleksu glebowego przeznaczonego na cele nierolnicze (ha)	symbol terenu
a	b	c	d	e
użytki klasy IV	Koźle	1321/3-7; 1395; 1395/20	0.3315	B -UW; B-MNU
użytki klasy IV	Kłodnica, Koźle	1145/3	0.3632	D-MWU; D-ZP
użytki klasy IV	Kłodnica	1569; 1571/1-2; 1586-1588; 1591-1594;	1.4411	D-UN
użytki klasy IV	Lenartowice - Blachownia	91; 94; 98;	0.1892	J-MNU
użytki klasy IV	Koźle	1089/1; 1090	1.6754	B-UW; KZ-2; KG-1
użytki klasy IV	Kłodnica, Koźle	1098/1-2; 2632/1-2; 2631 w; 2630	2.1071	D-ZP
użytki klasy IV	Kłodnica, Koźle	1148/1-2; 1291; 2695/4	1.3058	D-MWNU
użytki klasy IV	Kłodnica	542/1; 542/2; 543 - 545	2.6751	D-MWNU
użytki klasy IV	Kłodnica	1562/1-2; 1563; 1565; 1567; 1573-1577; 1584; 1600-1609; 1618; 1622; 1564/2-3; 2611 dr; 1541 dr	7.9703	D-MNU; D-IT-6; WP
użytki klasy IV	Kłodnica - Kędzierzyn	1529/2; 1579/3; 1579/1; 1581; 1623; 1624/8; 1626/2; 1627; 1634; 1635; 1639/11; 1639/13-15; 1640-1642; 1643/2; 1644/4; 1645/2; 1646/2; 1647/3-4; 1648; 1649; 1681dr;	6.9213	D-MNU; D-IT-6; D-UW
użytki klasy IV	Kłodnica	2589; 2590; 2591	1.0441	D-UW

**§190.** Przeznacza się na cele nierolne:

1) grunty rolne leżące na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia IT-1, IT-2, IT-3, IT-4, IT-5, IT-6, IT-7, IT-8, MNU, MNU-1, MWNU, MWU, MWU-1, PE, P, UN, US, US-1, US-2, US-3, UU, UU-1, UW, UW-1, ZC, ZP, KGP, KG-1, KG-2, KZ-1, KZ-2, KL, KK nie wymagające zgody Ministra Środowiska lub Wojewody Opolskiego na przeznaczenie na cele nierolne, 2) grunty rolne przeznaczone na cele nierolne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych w § 198.

**§191.** Grunty rolne nie wymienione w §188, 189, 190 pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu.

**§192.** Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych w § 198.

**§193.** Grunty leśne nie wymienione w §192 pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu.

#### DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

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

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

- 1) 5 % dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU, MWNU, MWU, MWU-1, za wyjątkiem terenów położonych w jednostce planistycznej F w której ustala się stawkę 30%,
- 2) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia P, UN, UU, UW, za wyjątkiem terenów położonych w jednostce planistycznej J w której ustala się stawkę 30%,
- 3) 20 % dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia UU-1.



2. Dla pozostałych terenów funkcjonalnych lub terenów komunikacji stawka służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.

**§197.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania na obszarach obowiązywania innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczonych na rysunku planu określają:

- 1) zmiana planu ogólnego w części osiedla „Wschód” uchwalona uchwałą Nr LX/444/97 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 28 listopada 1997 r.,
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni 1.45 ha przy ulicy Wyspiańskiego – Kłodnica uchwalona uchwałą Nr XVI/188/99 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 30 września 1999 r.,
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części terenu o powierzchni 3.2 ha przy ulicy Głębczyckiej uchwalona uchwałą Nr XXII/243/2000 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 27 stycznia 2000 r.,
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Wandy uchwalona uchwałą Nr XXXVI/428/2001 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 22 lutego 2001 r.,
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Wyspiańskiego uchwalona uchwałą Nr XLVI/559/2001 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 29 listopada 2001 r.,
- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Pocztowej uchwalona uchwałą Nr XLVII/581/2001 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 20 grudnia 2001 r.,
- 7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulicy Synów Pułku uchwalona uchwałą Nr XLIX/610/2002 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 1 marca 2002 r. – które zachowują moc.

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

2. Tracą moc:

- 1) miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego – ulica Piękna – Astrów uchwalony uchwałą Nr V/47/94 Rady Miejskiej Kędzierzyna – Koźla z dnia 29 listopada 1994 r.,
- 2) miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla Piękna zatwierdzony uchwałą Nr VI/51/94 Rady Miejskiej Kędzierzyna - Koźla z dnia 13 grudnia 1994 r.,
- 3) miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego osiedla Cisowa uchwalony Uchwałą Nr VI/51/94 Rady Miejskiej w Kędzierzynie - Koźlu dnia 13 grudnia 1994r.,
- 4) miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania terenów budownictwa mieszkalnego osiedla Koźle - Rogi zatwierdzony uchwałą Nr VI/52/94 Rady Miejskiej w Kędzierzynie - Koźlu z dnia 13 grudnia 1994 r.

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

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

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

Wypis z miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
miasta Kędzierzyn-Koźle

z up. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

Tomasz Jamielucha  
Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego



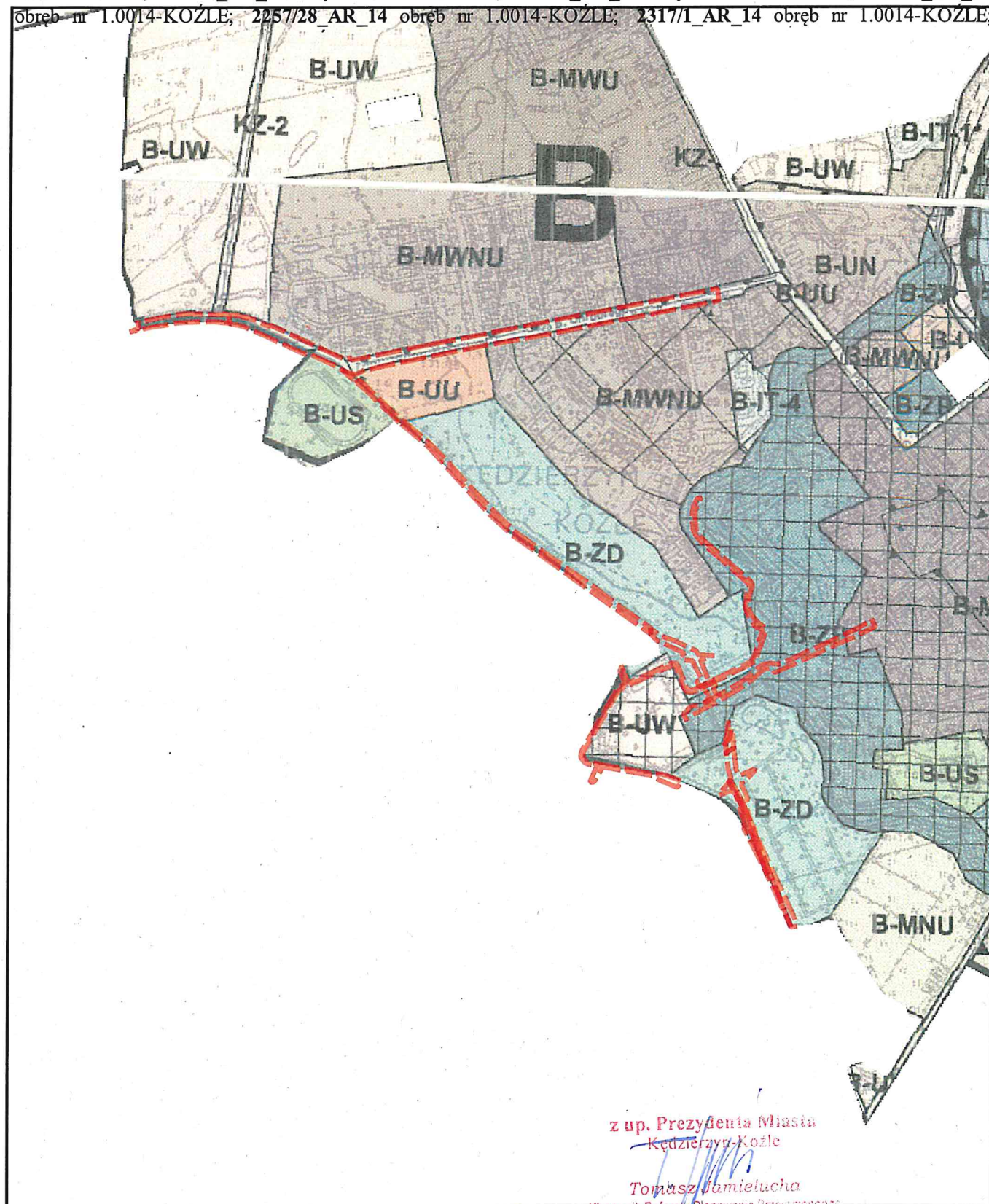


Kędzierzyn Koźle, dnia 14.10.2022 r.

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA KĘDZIERZYN - KOŹLE**

Uchwała nr IX/98/2003 Rady Miasta Kędzierzyn Koźle z dnia 22 maja 2003 r.  
(Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 1 lipca 2003 r., Nr 50, poz. 1038)

Działka: 1665\_AR\_7 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 2773\_AR\_19 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1818/1\_AR\_8 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1990/1\_AR\_11 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1991/3\_AR\_11 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1992\_AR\_11 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 2000/1\_AR\_11 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1998/1\_AR\_11 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 1997/1\_AR\_11 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 2257/28\_AR\_14 obręb nr 1.0014-KOŹLE; 2317/1\_AR\_14 obręb nr 1.0014-KOŹLE;



z up. Prezydenta Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

Tomasz Jamielucha

Kierownik Referatu Planowania i Rozwoju Miasta



----- granica miasta  
 - - - - - orientacyjna lokalizacja dróg publicznych nie będąca ustaleniami planu

#### OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica planu
- granice jednostek planistycznych
- obszary na których obowiązują inne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny funkcjonalne lub tereny komunikacji
- granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej
- granica strefy E ochrony ekspozycji
- granica strefy U ochrony układów urbanistycznych
- granica strefy W ochrony archeologicznej
- granica strefy OW obserwacji archeologicznej
- granica strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych
- granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego
- granice obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego szczególnie zagrożonego powodzią
- granice obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego o umiarkowanym zagrożeniu powodzią
- wały przeciwpowodziowe
- granica stref ochrony istniejących i projektowanych wałów przeciwpowodziowych
- posterunek wodowskazowy

#### OZNACZENIA GRAFICZNE WSKAZUJĄCE STAN PRAWNY WYNIKAJĄCY Z INNYCH PRZEPISÓW:

- ▼ stanowiska archeologiczne naziemne
- ▲ stanowiska archeologiczne płaskie
- granica terenu górniczego
- granica obszaru górniczego
- granice obszaru pośredniej zewnętrznej ochrony ujęć wody

#### JEDNOSTKI PLANISTYCZNE WYZNACZONE GRANICAMI JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:

- Rogi - oznaczona symbolem jednostki A
- Koźle - oznaczona symbolem jednostki B
- Kłodnica Las - oznaczona symbolem jednostki C
- Kłodnica - oznaczona symbolem jednostki D
- Kędzierzyn Pogórzelec - oznaczona symbolem jednostki E
- Kędzierzyn Śródmieście - oznaczona symbolem jednostki F
- Cisowa - oznaczona symbolem jednostki G
- Kuźniczka - oznaczona symbolem jednostki H
- Lenartowice - oznaczona symbolem jednostki I
- Błachownia Osiedle - oznaczona symbolem jednostki J
- Błachownia Przemysłowa - oznaczona symbolem jednostki K
- Azoty Osiedla - oznaczona symbolem jednostki L
- Azoty Przemysłowe - oznaczona symbolem jednostki Ł
- Miejsce Kłodnickie - oznaczona symbolem jednostki M

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW FUNKCJONALNYCH WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI:

- teren oczyszczalni ścieków - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-1
- teren przepompowni ścieków wraz ze zbiornikami retencyjnymi - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-2
- teren stacji uzdatniania wody - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-3
- teren ujęć wody ze stacją uzdatniania wody - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-4
- teren elektrowni konwencjonalnej - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-5
- teren głównych punktów zasilania - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-6
- teren składowiska odpadów - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-7
- teren osadników - oznaczony symbolem przeznaczenia IT-8
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem przeznaczenia MNU
- teren zabudowy wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem przeznaczenia MWNU
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem przeznaczenia MWU
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych o szczególnej koncentracji usług użyteczności publicznej - oznaczony symbolem przeznaczenia MWU-1
- teren powierzchniowej eksploatacji - oznaczony symbolem przeznaczenia PE
- teren przemysłowe - oznaczony symbolem przeznaczenia P
- teren produkcji rolnej - oznaczony symbolem przeznaczenia RP
- teren usług nieuciążliwych - oznaczony symbolem przeznaczenia UN
- teren usług sportu, rekreacji i turystyki - oznaczony symbolem przeznaczenia US
- teren usług sportu, rekreacji i turystyki z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej - oznaczony symbolem przeznaczenia US-1
- teren usług sportu, rekreacji i turystyki z zakazem wprowadzania zabudowy - oznaczony symbolem przeznaczenia US-2
- teren usług sportu, rekreacji i turystyki z dopuszczeniem targowiska miejskiego - oznaczony symbolem przeznaczenia US-3
- teren usług uciążliwych - oznaczony symbolem przeznaczenia UU
- teren usług uciążliwych z dopuszczeniem zespołów obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - oznaczony symbolem przeznaczenia UU-1
- teren usługowo-wytwórczy - oznaczony symbolem przeznaczenia UW
- teren usługowo-wytwórczy - Centrum Logistyczne - oznaczony symbolem przeznaczenia UW-1
- teren cmentarzy - oznaczony symbolem przeznaczenia ZC
- teren ogrodów działkowych - oznaczony symbolem przeznaczenia ZD
- teren lasów - oznaczony symbolem przeznaczenia ZL
- teren zieleni nieurządzonej - oznaczony symbolem przeznaczenia ZN
- teren zieleni parkowej - oznaczony symbolem przeznaczenia ZP
- wody powierzchniowe - nie oznaczony symbolem przeznaczenia

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW KOMUNIKACJI WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

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

#### SCHEMAT PODSTAWOWEJ SIECI KOMUNIKACJI DROGOWEJ

- drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony symbolem przeznaczenia KGP
- drogi publiczne klasy głównej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 35 m - oznaczony symbolem przeznaczenia KG-1
- drogi publiczne klasy głównej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 25 m - oznaczony symbolem przeznaczenia KG-2
- drogi publiczne klasy dróg zbiorczych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 25 m - oznaczony symbolem przeznaczenia KZ-1
- drogi publiczne klasy dróg zbiorczych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających dla odcinków noworealizowanych 20 m - oznaczony symbolem przeznaczenia KZ-2
- drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego poza obszarem opracowania
- drogi publiczne klasy głównej poza obszarem opracowania
- drogi publiczne klasy dróg zbiorczych poza obszarem opracowania
- drogi publiczne klasy dróg zbiorczych poza obszarem opracowania

Wyrys z miejscowego planu  
 zagospodarowania przestrzennego  
 miasta Kędzierzyn-Koźle