

# UCHWAŁA NR XLIII/558/06

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle  
z dnia 26 stycznia 2006 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej cmentarza komunalnego na osiedlu Kuźniczka

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 153, poz. 1271, Nr 116, poz.1203, Nr 214, poz. 1806 z 2005r. Nr 172, poz. 1441) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087) oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta w Kędzierzyn-Koźle Nr XXIX/346/2000 z dnia 28.09.2000r., Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

### DZIAŁ I

#### Rozdział 1

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej cmentarza komunalnego na osiedlu Kuźniczka.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona została na rysunku planu stanowiącym [załącznik rysunkowy nr 1](#) do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu stanowiący [załącznik rysunkowy z numerem 1](#);
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący [załącznik nr 2](#);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, [stanowiący załącznik nr 3](#).

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące kierunki wejścia na cmentarz.

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

- 1) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu funkcjonalnego w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej terenu funkcjonalnego;
- 2) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu terenu funkcjonalnego w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej terenu funkcjonalnego. Parametry te nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz niezbędnego zagospodarowania terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, które wyznaczają tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostopadłym mierzoną pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzania wszelkich budynków;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której należy lokalizować budynki funkcji podstawowej;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe poszczególnych terenów;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, które w całości lub części służą do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące inwestycjami, dla których raport o oddziaływaniu 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 10 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – 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.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem miejscowym, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 2) każdy teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowym, tzw. „symbolem terenu”;
- 3) dla każdego terenu oznaczonego symbolem terenu zapisano ustalenia szczegółowe.

**§ 6.** Ustala się przeznaczenie terenów funkcjonalnych o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem terenu **U**;
- 2) cmentarz oznaczony symbolem terenu **ZC**;
- 3) parking na potrzeby usług oznaczony symbolem **U/KS**;
- 4) parking na potrzeby cmentarza oznaczony symbolem **ZC/KS**.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące ochrony i zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, sięgacze dojazdowe oraz parkingi, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 3) ustala się, że obiekty i obszary infrastruktury technicznej są celem publicznym;
- 4) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 5) ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wymagających pozwolenia na budowę zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) na terenach oznaczonych symbolem terenu **U** dopuszcza się realizację nośników reklamowych w formie: tablic, neonów, ekranów o obrysie zewnętrznym nie większym niż 5 m<sup>2</sup>;
- 7) zabrania się lokalizowania nośników reklamowych na terenach oznaczonych symbolem terenu **ZC**.

**§ 9.** Ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- 1) nakazuje się ochronę drzew o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- 2) ustala się wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu części istniejącego drzewostanu.

**§ 10.** Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których jest wytwarzane;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
  - a) cmentarza,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) teren położony w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 5) ustala się, że dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i ogólnych warunków zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie lokalizacji własnej;
- 2) ilość miejsc parkingowych dla poszczególnych terenów musi być zgodna z ustaleniami szczególnymi,
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza terenem inwestycji (np. na parkingu ogólnodostępnym), w odległości nie większej niż 100 m od terenu inwestycji pod warunkiem traktowania jej jako jednej inwestycji z inwestycją główną.

**§ 12.** Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) wszystkie budynki powinny być podłączone docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu,
  - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków,
  - c) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1,5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla usług, z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
  - d) zbiorniki bezodpływowe muszą mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji,
  - e) wody opadowe z terenów parkingów publicznych o nawierzchni utwardzonej i o liczbie miejsc w jednym kompleksie powyżej 25, powinny być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej,
  - f) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
  - g) odprowadzenie wód deszczowych z pozostałych terenów może nastąpić do gruntu w granicach terenu.
- 2) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
  - a) wszystkie budynki oraz teren cmentarza muszą być podłączone docelowo do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu,
  - b) zabrania się wykonywania wszelkich indywidualnych ujęć wód w granicach poszczególnych terenów;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) wszystkie budynki oraz teren cmentarza muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu,

- b) zasilanie w energię elektryczną musi odbywać się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV ,
- c) nowe budynki i teren cmentarza będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia w energię elektryczną uzgodnione z właściwym terenowo zakładem energetycznym,
- d) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna,
- e) ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych na wszystkich terenach w trakcie realizacji planu;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
  - a) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, węgla spalanego w piecach niskoemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) dopuszcza się w miarę potrzeb rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia;
- 5) telekomunikacja – dopuszcza się, w miarę potrzeb, rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
  - a) wszystkie odpady z terenów objętych opracowaniem planu muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych,
  - b) poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów,
  - c) na terenach funkcjonalnych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 13. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki:**

- 1) dopuszcza się podziały na działki po granicach poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 2) zakazy podziałów nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej i na cele dojazdów do nich;
- 3) każda działka winna posiadać:
  - a) dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami szczegółowymi,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,
  - c) miejsce właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

## **DZIAŁ II**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U** to:**

- 1) funkcja podstawowa - usługi handlu;
- 2) funkcja uzupełniająca - inne usługi nieuciążliwe związane z obsługą cmentarza komunalnego;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem ul. Gajowej (poza granicami obszaru objętego planem miejscowym),
  - b) budynki funkcji podstawowej – zabudowa pawilonowa, wolnostojąca,
  - c) dopuszczalne obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze dobudowane lub wbudowane w budynek funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do bryły tego budynku,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 1.5 kondygnacji nadziemnej lecz nie więcej niż 6 m,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej dobudowanej do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej - 5 m,
  - f) rodzaj dachu na obiektach funkcji podstawowej i uzupełniającej – płaski, dwu lub wielospadowy o spadkach od 25° do 35°, przy czym główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą posiadać jednakowy spadek,
  - g) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne jednorodne dla wszystkich obiektów o stonowanym kolorze,

- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu oznaczonego symbolem **U** – 20% powierzchni terenu,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.75,
  - j) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
  - k) ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 160 cm i powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami;
- 4) warunki parkingowe – ustala się minimum 8-12 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
  - 5) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej (ul. Gajowa) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
  - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13.

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZC** to:

- 1) funkcja podstawowa – cmentarz;
- 2) funkcja uzupełniająca – parkingi samochodowe;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) przed zatwierdzeniem lokalizacji cmentarza należy obowiązkowo wykonać szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności: głębokości i zmienności wód gruntowych oraz kierunku ich spływu, nachylenia zwierciadła wód gruntowych w stosunku do zbiorników wodnych i ujęć wody służących za źródło zaopatrzenia w wody do picia i do potrzeb gospodarczych,
  - b) w przypadku nie spełnienia ustaleń zawartych w pkt. 1 należy odstąpić od lokalizacji cmentarza,
  - c) dla terenu cmentarza należy opracować koncepcje zagospodarowania terenu,
  - d) koncepcja zagospodarowania cmentarza winna ściśle nawiązywać do podstawowego układu przestrzennego istniejącej części cmentarza (poza granicą obszaru objętego planem miejscowym),
  - e) dopuszcza się na terenie cmentarza lokalizację kaplicy cmentarnej oraz innych obiektów kubaturowych związanych z funkcją podstawową,
  - f) teren musi być ogrodzony,
  - g) zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - h) wzdłuż granicy terenu oraz wzdłuż głównych alei należy wprowadzić szpalery drzew z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu;
- 4) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej (ul. Gajowa) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym. Obowiązujące kierunki wejść na cmentarz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U/KS** to:

- 1) funkcja podstawowa – parking;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 20%,
  - c) wzdłuż granicy terenu parkingu z terenem cmentarza należy wprowadzić szpaler zieleni izolacyjnej;
- 3) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej (ul. Gajowa) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13.

**§ 17.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZC/KS** to:

- 1) funkcja podstawowa – parking;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) zakaz wprowadzania wszelkiej zabudowy,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu funkcjonalnego – 20%,
  - c) wzdłuż granicy terenu parkingu z terenem cmentarza należy wprowadzić szpaler zieleni izolacyjnej;
- 3) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej (ul. Gajowa) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 13.

### **DZIAŁ III**

#### **Rozdział 1 Ochrona gruntów leśnych**

**§ 18.** W granicach obszaru objętego planem miejscowym dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o łącznej powierzchni 3,60ha za zgodą Ministra Środowiska nr ZS-S-2120/116/2002/05 z dnia 18.07.2005 roku.

#### **Rozdział 2 Postanowienia końcowe**

**§ 19.** Dla terenów funkcjonalnych na terenie objętym planem ustala się stawkę w wysokości 0 % służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.