

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĘDZIERZYN-KOŹLE W REJONIE ULICY WIECZORKA



sporządził:

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle

opracował:

Zespół Pracowni Urbanistycznej s.c.

w składzie:

mgr Wanda Stolarska kierująca pracami zespołu projektowego, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-258

mgr inż. arch. krajobrazu Karina Konarzewska, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem WA-348

mgr inż. arch. Daniel Frąć

mgr inż. Marcin Rudnicki – zagadnienia infrastruktury technicznej

mgr inż. arch. krajobrazu Alicja Zdrodowska

Kędzierzyn-Koźle 2006

UCHWAŁA NR LII/712/06

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 26 października 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Wieczorka

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) uchwała się co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/469/05 Rady Miasta Kędzierzyna-Koźla z dnia 25 sierpnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Wieczorka, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle” przyjętego Uchwałą Nr XXIX/346/2000 Rady Miasta w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 28.09.2000r uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ulicy Wieczorka.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,34 ha, którego granice ustala rysunek planu miejscowego, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – określenie rozstrzygnięcia uwag do planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Przedmiotem planu jest całościowe opracowanie zagospodarowania terenu z uwzględnieniem funkcji zabudowy związanej usługami wraz z obsługą w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz zielenią urządzoną.

§ 2. 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.
- 2) każdy „Teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „Symbolem terenu”. Litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu elementarnego. W przypadku oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi postawiono symbol literowy oznaczający klasę drogi.
- 3) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano szczegółowe ustalenia zawarte w tzw. „Karcie terenu”;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica terenu objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
 - c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo-cyfrowego,
 - d) podziały na działki ewidencyjne,
 - e) obowiązujące linie zabudowy,
 - f) obrysy nowoprojektowanych budynków,
 - g) kalenice dachów nowoprojektowanych budynków;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - a) chodniki, jezdnie i parkingi,
 - b) zieleńce,
 - c) kolejny numer budynku, powierzchnia zabudowy.

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

- 1) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której należy lokalizować zewnętrzne ściany poszczególnych budynków nie będące ścianami wspólnymi lub przylegającymi do sąsiednich budynków, z dopuszczeniem wysunięcia do 2 metrów takich części budynku jak elementy wejść budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych);
- 2) **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.

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren placu publicznego oznaczony symbolem **KPP**;
- 2) teren usług nieuciążliwych oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - a) na obszarze objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się 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 odrębnymi;
 - b) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
 - c) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - a) zagospodarowanie terenu elementarnego oznaczonego symbolem **ZP** z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,
 - b) zagospodarowanie terenów wskazanych na rysunku planu jako zieleńce zielenią urządzoną,
 - c) w granicach projektowanych zieleńców dopuszcza się wydzielanie dodatkowych powierzchni utwardzonych przeznaczonych w szczególności na dojścia i dojazdy do budynków.

§ 6. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się ogólnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się następujące tereny i obiekty ogólnodostępne:
 - a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) teren placu publicznego,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta budowle i urządzenia: ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obsługi technicznej można realizować na każdym terenie elementarnym w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) na całym obszarze objętym niniejszym planem miejscowym zabrania się lokalizacji wszelkich tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) dopuszcza się realizację nośników reklamowych wyłącznie w formie tablic o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większej niż 3 m² w powiązaniu z obiektami budowlanymi;
- 5) zabrania się lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających innych terenów elementarnych niż tereny usług nieuciążliwych oznaczone symbolem **U**.

§ 8. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach elementarnych, na których wyznaczono obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązujące dla całego obszaru objętego ustaleniami planu:
 - a) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ilość miejsc parkingowych musi być zgodna z ilością wskazaną na rysunku planu;
- 2) ustala się, że drogi: **KDD01, KDD02, KDD03** stanowią główne elementy układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) ustala się, że powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewnia ulica Wieczorka zlokalizowana poza granicami terenu objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

- 1) podziemne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych i placu publicznego;
- 2) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi do miejskiej sieci kanalizacyjnej poprzez system istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) ustala się zachowanie istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej o przekrojach \varnothing od 100 – do 200 mm zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenów elementarnych oznaczonych symbolem **KPP1, U3, U4** i dalszą rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej w szczególności poprzez budowę nowych kolektorów i przyłączy,
 - c) ustala się przełożenie kolektora kanalizacji sanitarnej o przekroju \varnothing 200 mm zlokalizowanego w liniach rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U2**, na teren elementarny oznaczony symbolem **KPP1**,
 - d) ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - e) wody opadowe z terenów dróg publicznych oraz terenu placu publicznego i terenów usług będą ujmowane w systemem kanalizacji deszczowej,
 - f) ustala się zachowanie istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej o przekrojach \varnothing od 200 do 300 mm zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01, KDD02** i dalszą rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej w szczególności poprzez budowę nowych kolektorów:
 - w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD03** o przekroju \varnothing od 100 do 200 mm,
 - w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1** o przekrojach \varnothing od 100 do 200 mm,
 - g) podczyszczenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów elementarnych do gruntu w granicach działki;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- b) ustala się zachowanie istniejących magistrali wodociągowych o przekrojach \varnothing od 63 – do 150 mm zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** i w liniach rozgraniczających terenu elementarnego oznaczonego symbolem **U3** i ich dalszą rozbudowę w szczególności poprzez budowę nowej magistrali wodociągowych w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1** o przekrojach \varnothing od 40 do 80 mm,
- c) zabrania się wykonywania wszelkich nowych ujęć wód podziemnych;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV lub alternatywnych źródeł energii,
 - b) nowe budynki 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,
 - c) istniejące linie elektroenergetyczne, kolidujące z projektowanym zainwestowaniem terenu - do przebudowy,
 - d) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako podziemne;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - a) wszystkie budynki, których funkcja wymaga zasilania w energię cieplną muszą być podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) ustala się zachowanie istniejącej sieci gazowej o przekroju \varnothing 150 mm zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02** i dalszą rozbudowę według potrzeb,
- 6) telekomunikacja - ustala się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej i jej rozbudowę według potrzeb;
- 7) ustala się, że gromadzenie odpadów oraz ich składowanie musi być zgodne z zasadami gospodarowania odpadami obowiązującymi w gminie Kędzierzyn-Koźle.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 11. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KPP1** o powierzchni 0,12ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **plac publiczny**;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się pokrycie placu publicznego nawierzchnią utwardzoną wykonaną z kostki betonowej w postaci jednolitej posadzki w kolorze szarym lub piaskowym lub w postaci mozaiki w powyżej wymienionej kolorystyce,
 - b) koncepcje wykonania posadzek należy opracować całościowo, z uwzględnieniem terenów utwardzonych w obrębie poszczególnych działek zabudowy usługowej,
 - c) ustala się wykonanie zieleńców zgodnie z rysunkiem planu z użyciem roślinności niskiej, krzewiastej lub niskich odmian drzew liściastych,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury o ujednoczonej kolorystyce, formie i materiałach, z których zostaną wykonane,
 - e) teren placu publicznego musi być oświetlony,
 - f) zabrania się grodzienia terenu placu publicznego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiektu chronione;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości – zachowuje się istniejące podziały na działki ewidencyjne;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu placu publicznego z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03**,
 - b) obsługa parkingowa – ustala się obsługę w zakresie miejsc parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03** oraz liniach rozgraniczających ulicę Wieczorka zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) gospodarka ściekowa - odprowadzanie wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
- c) gospodarka odpadami – ustala się gromadzenie odpadów wewnątrz budynków, w zamkniętych, wydzielonych pomieszczeniach,
- d) zaopatrzenie w pozostałe media nie jest wymagane;
- 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 12. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U2** o powierzchni 0,075ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **usługi nieuciążliwe**;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obiekty: biurowe, socjalne, gospodarcze wyłącznie w ramach budynków usługowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - g) obowiązujące linie zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) powierzchnia zabudowy wynosi:
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/1 – 91 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/2 – 46 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/3 – 69 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/4 – 136 m²,
 - c) wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu – 9,4 m, w tym 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna kondygnacja pełna + poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu gruntu rodzimego do okapu dachu – 5,5 m,
 - e) wysokość parteru budynku (brutto) – 4 m,
 - f) wysokość ścianki kolankowej poddasza – 1,5 m,
 - g) dopuszcza się wykonywanie podpiwniczeń wyłącznie poniżej poziomu gruntu rodzimego,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek ewidencyjnych wynosi 10% powierzchni każdej działki,
 - i) dachy – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 32⁰, przy czym obie połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - j) zabrania się wykonywania lukarn,
 - k) doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna dachowe,
 - l) pokrycie dachu – dachówka bitumiczna w kształcie prostokąta w kolorze grafitowym,
 - m) usytuowanie kalenicy dachów zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) wysięg okapu dachu – 0,3 m,
 - o) elewacje zewnętrzne budynków – tynk gładki w kolorze według próbnika kolorów Terranova L 091,
 - p) stolarka okienna i drzwiowa – biała,
 - q) zabrania się grodzienia terenu,
 - r) ustala się wykonanie zieleńców z użyciem roślinności niskiej, krzewiastej lub niskich odmian drzew liściastych,
 - s) powierzchnie niezabudowane i niezagospodarowane jako zieleńce w granicach działek budowlanych należy pokryć kostką betonową o kolorystyce i wzorze ustalonym w koncepcji wykonania posadzek terenu placu publicznego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiekty chronione;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące podziały na działki ewidencyjne;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01** i **KDD03**,
 - b) obsługa parkingowa - ustala się obsługę w zakresie miejsc parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej

- oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03** oraz liniach rozgraniczających ulicy Wieczorka zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) gospodarka ściekowa:
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach działki budowlanej,
 - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej magistrali wodociągowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U2**,
 - d) zaopatrzenie w ciepło i gaz:
 - zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - e) telekomunikacja – podłączenie do projektowanej kablowej linii telefonicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - f) gospodarka odpadami – ustala się gromadzenie odpadów wewnątrz budynków, w zamkniętych, wydzielonych pomieszczeniach;
- 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 13. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U3** o powierzchni 0,092ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **usługi nieuciążliwe**;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obiekty: biurowe, socjalne, gospodarcze wyłącznie w ramach budynków usługowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy ustala zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy wynosi:
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/5 – 111 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/6 – 81 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/7 – 109 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/8 – 123 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/9 – 173 m²,
 - c) wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu – 9,4 m, w tym 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna kondygnacja pełna + poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu gruntu rodzimego do okapu dachu – 5,5 m,
 - e) wysokość parteru budynku (brutto) – 4 m,
 - f) wysokość ścianki kolankowej poddasza – 1,5 m,
 - g) dopuszcza się wykonywanie podpiwniczeń wyłącznie poniżej poziomu gruntu rodzimego,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek ewidencyjnych wynosi 10 % powierzchni każdej działki,
 - i) dachy:
 - dla budynków zlokalizowanych na działkach ewidencyjnych nr 3424/5, 3424/6, 3424/7 dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 32⁰, przy czym obie połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - dla budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 3424/8 dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 36⁰, przy czym obie połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

- dla budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 3424/9 dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 54⁰, przy czym wszystkie połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - j) zabrania się wykonywania lukarn,
 - k) doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna dachowe,
 - l) pokrycie dachu – dachówka bitumiczna w kształcie prostokąta w kolorze grafitowym,
 - m) usytuowanie kalenicy dachów zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) wysięg okapu dachu – 0,3 m,
 - o) elewacje zewnętrzne budynków – tynk gładki w kolorze według próbnika kolorów Terranova L 091,
 - p) stolarka okienna i drzwiowa – biała,
 - q) zabrania się grodzenia terenu,
 - r) ustala się wykonanie zieleńców z użyciem roślinności niskiej, krzewiastej lub niskich odmian drzew liściastych,
 - s) powierzchnie niezabudowane i niezagospodarowane jako zieleńce w granicach działek budowlanych należy pokryć kostką betonową o kolorystyce i wzorze ustalonym w koncepcji wykonania posadzek terenu placu publicznego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiekty chronione;
 - 6) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące podziały na działki ewidencyjne;
 - 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz ulicy Wieczorka zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym,
 - b) obsługa parkingowa - ustala się obsługę w zakresie miejsc parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03** oraz liniach rozgraniczających ulicy Wieczorka zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
 - 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) gospodarka ściekowa:
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach działki budowlanej,
 - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej magistrali wodociągowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1** i terenu usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U3**,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1** oraz w liniach rozgraniczających terenu usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U3**,
 - d) zaopatrzenie w ciepło i gaz:
 - zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - e) telekomunikacja – podłączenie do projektowanej kablowej linii telefonicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD01** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - f) gospodarka odpadami – ustala się gromadzenie odpadów wewnątrz budynków, w zamkniętych, wydzielonych pomieszczeniach;
 - 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 14. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **U4** o powierzchni 0,18ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **usługi nieuciążliwe**;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obiekty: biurowe, socjalne, gospodarcze wyłącznie w ramach budynków usługowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy ustala zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy wynosi:
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/10 – 76 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/12 – 140 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/13 – 192 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/14 – 112 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/15 – 122 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/16 – 103 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/17 – 155 m²,
 - dla działki ewidencyjnej nr 3424/18 – 97 m²,
 - c) wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy dachu – 9,4 m, w tym 2 kondygnacje nadziemne w tym jedna kondygnacja pełna + poddasze użytkowe,
 - d) wysokość zabudowy usługowej mierzona od poziomu gruntu rodzimego do okapu dachu – 5,5 m,
 - e) wysokość parteru budynku (brutto) – 4 m,
 - f) wysokość ścianki kolankowej poddasza – 1,5 m,
 - g) dopuszcza się wykonywanie podpiwniczeń wyłącznie poniżej poziomu gruntu rodzimego,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnych działek ewidencyjnych wynosi 10 % powierzchni każdej działki,
 - i) dachy:
 - dla budynków zlokalizowanych na działkach ewidencyjnych nr 3424/12, 3424/13, 3424/14, 3424/15, 3424/16, 3424/17, 3424/18 dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 36⁰, przy czym obie połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - dla budynku zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 3424/10 kopertowy o kącie nachylenia połaci 54⁰, przy czym wszystkie połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - j) zabrania się wykonywania lukarn,
 - k) doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna dachowe,
 - l) pokrycie dachu – dachówka bitumiczna w kształcie prostokąta w kolorze grafitowym,
 - m) usytuowanie kalenicy dachów zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) wysięg okapu dachu – 0,3 m,
 - o) elewacje zewnętrzne budynków – tynk gładki w kolorze według próbnika kolorów Terranova L 091,
 - p) stolarka okienna i drzwiowa – biała,
 - q) zabrania się grodzienia terenu,
 - r) ustala się wykonanie zieleńców z użyciem roślinności niskiej, krzewiastej lub niskich odmian drzew liściastych,
 - s) powierzchnie niezabudowane i niezagospodarowane jako zieleńce w granicach działek budowlanych należy pokryć kostką betonową o kolorystyce i wzorze ustalonym w koncepcji wykonania posadzek terenu placu publicznego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiekty chronione;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące podziały na działki ewidencyjne;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD02** i **KDD03** oraz ulicy Wieczorka zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym,
 - b) obsługa parkingowa - ustala się obsługę w zakresie miejsc parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03** oraz liniach rozgraniczających ulicy Wieczorka zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) gospodarka ściekowa:
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1** i terenu usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U4**,
 - odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach działki \emptyset budowlanej,

- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej magistrali wodociągowej zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD02** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1** oraz w liniach rozgraniczających terenu usług nieuciążliwych oznaczonego symbolem **U4**,
 - d) zaopatrzenie w ciepło i gaz:
 - zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD02** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - e) telekomunikacja – podłączenie do projektowanej kablowej linii telefonicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD02** oraz w liniach rozgraniczających terenu placu publicznego oznaczonego symbolem **KPP1**,
 - f) gospodarka odpadami – ustala się gromadzenie odpadów wewnątrz budynków, w zamkniętych, wydzielonych pomieszczeniach;
- 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 15. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **ZP5** o powierzchni 0,44ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **zielen urządzona**;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zabrania się wprowadzania wszelkiej zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się wykonanie ciągów pieszych i pokrycie ich nawierzchnią utwardzoną wykonaną z kostki betonowej w postaci jednolitej posadzki w kolorze szarym lub piaskowym lub w postaci mozaiki w powyżej wymienionej kolorystyce,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 50% powierzchni terenu elementarnego,
 - c) ustala się zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej z użyciem roślinności niskiej, krzewiastej z wykorzystaniem istniejących zadrzewień,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury o ujednoczonej kolorystyce, formie i materiałach, z których zostaną wykonane,
 - e) zabrania się grodzenia terenu zieleni urządzonej;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiektu chronione;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu zieleni urządzonej z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03**,
 - b) obsługa parkingowa – ustala się obsługę w zakresie miejsc parkingowych na istniejących i projektowanych parkingach w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03**;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) gospodarka ściekowa - odprowadzanie wód opadowych do gruntu w granicach terenu elementarnego,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych kablowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem **KDD01**, **KDD02**, **KDD03**,
 - c) gospodarka odpadami – ustala się gromadzenie odpadów w granicach własnej nieruchomości,
 - d) zaopatrzenie w pozostałe media nie jest wymagane;

- 9) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 16. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KDD01** o powierzchni 0,22 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **droga publiczna klasy dojazdowej**;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12-22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać parkingi zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiekty chronione;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące podziały na działki ewidencyjne;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) gospodarka ściekowa – odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o parametrach \varnothing od 300 do 200 mm,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - c) zaopatrzenie w pozostałe media nie jest wymagane;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KDD02** o powierzchni 0,15 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **droga publiczna klasy dojazdowej**;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać parkingi zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiekty chronione;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) gospodarka ściekowa – odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej o parametrach \varnothing 200 mm,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - c) zaopatrzenie w pozostałe media nie jest wymagane;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 18. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu **KDD03** o powierzchni 0,080 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – **droga publiczna klasy dojazdowej**;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują obiekty chronione;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10-13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) w liniach rozgraniczających drogi należy wykonać parkingi zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – nie występują tereny i obiekty chronione;
- 5) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu elementarnego;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) gospodarka ściekowa – odprowadzenie wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o parametrach \varnothing od 100 do 200 mm,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - c) zaopatrzenie w pozostałe media nie jest wymagane;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, do czasu zagospodarowania całego terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 8) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Rozdział III Postanowienia końcowe

§ 19. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz jest publikowana na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

.....