

UCHWAŁA NR XXXII/387/08

**RADY MIASTA KĘDZIERZYN - KOŹLE
Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2008 ROKU**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kędzierzyn - Koźle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.01.142.1591, zm. Dz.U.02.23.220, zm. Dz.U.02.62.558, zm. Dz.U.02.113.984, zm. Dz.U.02.214.1806, zm. Dz.U.03.80.717, zm. Dz.U.03.162.1568, zm. Dz.U.02.153.1271, zm. Dz.U.04.102.1055, zm. Dz.U.04.116.1203, zm. Dz.U.02.214.1806, zm. Dz.U.05.172.1441, zm. Dz.U.06.17.128, zm. Dz.U.05.175.1457, zm. wyn. z Dz.U.06.181.1337, zm. wyn. z Dz.U.07.48.327, zm. wyn. z Dz.U.07.138.974, zm. Dz.U.07.173.1218), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717, Dz.U.04.6.41, zm. Dz.U.04.141.1492, zm. Dz.U.05.113.954, zm. Dz.U.05.130.1087, zm. Dz.U.06.45.319, zm. Dz.U.06.225.1635, zm. Dz.U.07.127.880, zm. wyn. z Dz.U.08.123.803) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr XIII/141/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kędzierzyn - Koźle, Rada Miasta Kędzierzyn - Koźle uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn - Koźle dla działek 372/3, 372/5, 372/6, 371/7, 371/9, 371/10, 371/13, 371/14, 375/1, 375/2, 375/3 (obręb Azoty).
2. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:
 - 1) Nr 1 - rysunek planu - skala 1:1000.
 - 2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 3) Nr 3 -rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej.

USTALENIA WSTĘPNE

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
 - 2) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały,

- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym, o których mowa w § 1 ust. 2,
 - 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, z ustaleniami dla wyznaczonej na nim funkcji, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu ,
 - 6) **ustaleniu** – należy przez to rozumieć wymagany sposób zagospodarowania terenu, rodzaj i formę zabudowy, sposób jej użytkowania,
 - 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, oznaczoną na rysunku symbolem literowym,
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję dopuszczoną przepisami szczegółowymi uchwały, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
 - 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki .
 - 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element budynku nie może przekroczyć,
 - 11) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku, na której musi być usytuowane co najmniej 80% długości zewnętrznych jego ścian frontowych; linię tę mogą przekroczyć wysunięte zadaszzenia, balkony i wykusze lub ryzality,
 - 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub obiektu liczoną od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu budynku lub konstrukcji obiektu.
2. Określenia użyte w planie miejscowym a niezdefiniowane w ust.1 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 3

Obowiązujące ustalenia planu

1. Dla określenia wytycznych do realizacji projektowanych inwestycji w obrębie objętym planem, obowiązują ustalenia zawarte:

- 1) w tekście uchwały,
 - 2) na rysunku planu w skali 1:1000
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linia rozgraniczająca teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenie funkcji terenu,
 - 4) podstawowe przeznaczenie terenu,
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

USTALENIA OGÓLNE

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wszelkie zagospodarowanie pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinno uwzględniać:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
 - 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - 4) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
 - 5) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
2. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu obiekty i urządzenia techniczne, elementy komunikacji wewnętrznej, obiekty małej architektury wraz z zielenią ozdobną można realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

§ 5

Zasady ochrony środowiska kulturowego

1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi

1. Na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska w związku z występowaniem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 "Subniecka Kędzierzyńsko - Głubczycka", o statusie wysokiej ochrony zasobów wodnych (OWO).
2. Ustala się na terenie objętym planem, że wszelkie uciążliwości powodowane prowadzoną działalnością, mają ograniczać się do terenu do którego prowadzący inwestycję posiada tytuł prawny.
3. Na terenie objętym planem zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz gruntowych.
4. Ustala się obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami,
5. Ustala się usuwanie odpadów przemysłowych zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.
6. Na terenie objętym planem lokalizacja wszelkich obiektów o wysokości 50,00 m i więcej wymaga zgłoszenia do Dowództwa Sił Powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany oraz przedsięwzięć, dla których taki obowiązek może być wymagany, zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Ustala się rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy.
2. Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
3. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz stacje transformatorowe w zależności od potrzeb. Sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich działek budowlanych, budowli i budynków poprzez istniejące i nowo realizowane sieci wodociągowe

umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania, z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów, po uzyskaniu od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia i zawarciu z nim umowy przyłączeniowej. Zaopatrzenie w gaz istniejącej i planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą zasadności realizacji inwestycji.
6. Ustala się odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu komunalną siecią kanalizacyjno - deszczową, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
7. Ustala się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do rozdzielczej miejskiej sieci kanalizacji i do oczyszczalni ścieków, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci,
8. Ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 8

Zasady i warunki podziału terenu

1. Na terenie objętym planem wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia właściwego zagospodarowania terenu. W szczególności dotyczy to: dostępności do istniejącej komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej, możliwości doprowadzenia przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz właściwego gromadzenia odpadów.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

1. **P - tereny zabudowy przemysłowej**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy przemysłowej** - zawierające:
 - a) obiekty i zakłady przemysłowe, urządzenia i budowle związane z prowadzoną działalnością wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - b) usługi nieuciążliwe i uciążliwe wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - c) zabudowa produkcyjna,
 - d) magazyny i składy,
 - e) bazy transportowe,
 - f) stacje paliw,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, drogi wewnętrzne

- h) obiekty małej architektury, skwery i trawniki z możliwością nasadzenia drzew i krzewów .
- 2) Przeznaczenie dopuszczające:
- a) lokalizacja inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane,
 - b) lokalizacja wolnostojących konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii bezprzewodowej oraz przekaźników telekomunikacji i teletransmisji.
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 - b) dla funkcji usługowych, produkcyjnych, przemysłowych należy zapewnić co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie w obrębie terenu elementów i instalacji reklamowych nie wyższych niż 16 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu lub rozbudowę i remonty do wskaźników określonych dla nowej zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości istniejących obiektów przemysłowych,
 - c) wysokości budowli takich jak maszty, kominy itp. nie określa się,
 - d) nie określa się wymagań w zakresie formy budynków i rodzaju pokrycia dachów,
 - e) dopuszcza się realizację obiektów w technologiach nietradycyjnych,
 - f) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę na poszczególnych działkach nie więcej niż 90% powierzchni działki,
 - g) ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki,
 - h) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,00
 - i) odległość zabudowy od granic działki ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10

W niniejszym planie nie występują obszary wymagające określenia granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów i terenów górniczych, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 11

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm./ ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, z wyłączeniem terenów będących własnością gminy, w wysokości 30 %.

§ 12

W granicach określonych w §1 tracą ważność ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kędzierzyn - Koźle zatwierdzonego uchwałą Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle nr IX/98/2003 z dnia 22 maja 2003 r., opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Opolskiego Nr 50, poz. 1038 z 2003 r.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§ 14

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady