

**Uchwała Nr XXXVII/437/09  
Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle  
z dnia 5 marca 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz.1591, zm.: Dz. U. z 2002r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806; Nr 153, poz. 1271; Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004r., Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005r., Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006r., Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007r., Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 947; Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008r., Nr 180, poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, zm. Dz. U. z 2004r., Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005r., Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006r., Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007r., Nr 127, poz. 880 oraz Dz. U. z 2008r., Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413)

**Rada Miasta**

na wniosek Prezydenta Miasta,  
po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn - Koźle”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/346/2000 z dnia 28 września 2000 roku

**uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn - Koźle  
w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza.**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza ma na celu ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 2. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle dołącza:

- 1) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn - Koźle” – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

- 1) przepisy ogólne – zawarte w rozdziale 1,
- 2) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte w rozdziale 2,
- 3) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w rozdziale 3,

- 4) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – zawarte w rozdziale 4,
- 5) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w rozdziale 5,
- 6) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zawarte w rozdziale 6,
- 7) przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy – zawarte w rozdziale 7,
- 8) przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zawarte w rozdziale 8,
- 9) przepisy przejściowe i końcowe – zawarte w rozdziale 9.

**§ 4. 1.** Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem;
  - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
  - 3) ustalonych graficznie obowiązujących linii zabudowy;
  - 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 5) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów.
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **KDL** – teren ulicy lokalnej;
  - 3) **KDD** – teren ulicy dojazdowej.

**§ 5.** Ilekroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle ;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:500, pomniejszonej do skali 1:1000, zawierającej w swej treści granice i numery działek;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na danym terenie lub ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, ziemi i wód oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania, drgań i zagrożenie wybuchem;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektów do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania.

**Rozdział 2**

**Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

**§ 6.1.** Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem **F 1 MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację:

- 1) lokali usługowych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych,
- 2) garaży dla samochodów osobowych, w ilości maksimum 2 garaże na 1 mieszkanie,
- 3) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych,
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego ogrodniczego użytkowania terenów.

**§ 7.** 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **F 2 KDL** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulicę lokalną oraz **F 3 KDD** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulicę dojazdową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) zatok i wiat przystanków autobusowych,
- 2) chodników,
- 3) ścieżek rowerowych,
- 4) ciągów zieleni izolacyjnej,
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów z zakazem realizacji nowych i modernizacji istniejących obiektów kubaturowych.

### **Rozdział 3**

**Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**§ 8.** 1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełnione będą poprzez realizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej oraz wykluczenie realizacji zabudowy tworzącej dominanty przestrzenne.

**§ 9.** 1. Na terenach objętych planem ustala się realizację celów publicznych poprzez realizację ulic publicznych.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **F 2 KDL** ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 1,5 m oddzielającego jezdnię od chodnika.

**§ 10.** Na terenach objętych niniejszym planem ustala się:

- 1) konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 332 ,
- 2) nakaz stosowania instalacji grzewczych opartych na niskoemisyjnych technikach spalania paliw.

**§ 11.** 1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty kulturowe o walorach zabytkowych, a także stanowiska archeologiczne.

2. W związku z ust. 1 na terenach objętych planem nie ustala się specjalnych warunków ochrony środowiska kulturowego.

## Rozdział 4

### **Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.**

§ 12. Na terenach objętych niniejszym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji funkcji mogących zanieczyścić wody podziemne,
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, rowów przydrożnych i wód powierzchniowych,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji będących źródłem hałasu przekraczającego dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## Rozdział 5

### **Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

§ 13. Na terenach objętych planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## Rozdział 6

### **Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 14. 1. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **F 2 KDL** oraz symbolem **F 3 KDD** wynoszące 15,0 m.

2. Ustala się minimalne szerokości jezdni:

- 1) dla jednojezdniowych ulic oznaczonych:
  - a) symbolem **F 2 KDL** - 6,0 m,
  - b) symbolem **F 3 KDD** - 5,0 m.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody z komunalnych ujęć poprzez sieć magistralną i stacje uzdatniania,
- 2) możliwość remontów i modernizacji istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków,
- 2) wyposażenie ulic w kanalizację deszczową,
- 3) możliwość remontów i modernizacji istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

§ 17. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię inwestycji realizowanych na terenie objętym planem z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem, że pokrycie wzrostu zapotrzebowania na energię w terenach objętych zasięgiem istniejących stacji nastąpi poprzez wymianę transformatorów na jednostki o wyższej mocy,
- 2) możliwość remontów i modernizacji istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zastosowanie indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych gazem lub olejem opałowym,
- 2) możliwość realizacji sieci ciepłowniczej zdalaczynnej i możliwość przyłączenia do niej nowych odbiorców.

## Rozdział 7

### **Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.**

**§ 19.1.** Na terenach objętych planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów ustala się następujące warunki podziału na działki budowlane:

- 1) każda działka przeznaczona do zabudowy musi mieć bezpośredni dostęp do ulicy publicznej ustalonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) wydzielenie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełniać następujące warunki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 550 m<sup>2</sup>; szerokość działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>, szerokość działki nie może być mniejsza niż 15,0 m.

**§ 20.1.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem **F 1 MN** ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację utwardzonych dojazdów, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

**§ 21.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **F 1 MN** ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 40 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
- 2) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 50 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
- 3) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
  - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w tym jedno z miejsc parkingowych może znajdować się w garażu,
  - b) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokali usługowych.
- 4) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu,
- 5) realizacja zabudowy o dachach o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30<sup>0</sup>÷45<sup>0</sup>, z główną kalenicą usytuowaną równolegle do przylegających ulic, na ich odcinkach o przebiegu północny-zachód - południowy-wschód,
- 6) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
- 7) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,
- 8) możliwość realizacji poddaszy użytkowych,
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10, możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,
- 10) zabudowa, o której mowa w pkt 9 winna spełniać następujące warunki:
  - a) lokalizacja budynków na działkach niezabudowanych budynkiem mieszkalnym wyłącznie w formie dobudowanej do budynku towarzyszącego na działce sąsiedniej,
  - b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekraczać 5,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu.

## **Rozdział 8**

**Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.**

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **F 1 MN** ustala się 30-to procentową stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 9**

**Przepisy przejściowe i końcowe.**

**§ 23.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

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

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXVII/437/09  
Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle**

**z dnia 5 marca 2009 r.**

**Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle.**

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/346/2000 z dnia 28 września 2000 roku, teren objęty niniejszym planem położony jest w obszarze mieszkalnictwa o dominującej zabudowie jednorodzinnej. Ustalenia planu miejscowego są w pełni zgodne z w/w ustaleniami Studium. Plan miejscowy ustala szczegółowe zasady zagospodarowania terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVII/437/09  
Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle

z dnia 5 marca 2009 r.

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

Ustalenia planu miejscowego nie nakładają na Gminę Kędzierzyn - Koźle obowiązków realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym ustala się, że ewentualna modernizacja istniejącego uzbrojenia realizowana będzie ze środków własnych gminy.