

Uchwała Nr XXXII/404/13

Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 24 stycznia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ul. Królowej Jadwigi i Kanału Gliwickiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2012 poz. 647),

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Kędzierzyn-Koźle w rejonie ul. Królowej Jadwigi i Kanału Gliwickiego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kędzierzyn-Koźle, uchwalonego uchwałą Nr LII/610/10 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 marca 2010 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn - Koźle

u c h w a l a n a s t ę p u j ą c y

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĘDZIERZYN-KOŹLE W REJONIE UL. KRÓLOWEJ JADWIGI I KANAŁU GLIWICKIEGO zwany dalej „planem”.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2

Plan obejmuje obszar fragmentu Miasta Kędzierzyn – Koźle, o powierzchni 11,33 ha, którego granice zostały określone w załączniku graficznym do uchwały Nr LXII/681/10 Rady Miasta Kędzierzyn – Koźle z dnia 28 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w rejonie ul. Królowej Jadwigi i Kanału Gliwickiego .

§ 3

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren**ie – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **wysokości zabudowy** – oznacza to wysokość, wyrażoną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyższej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zmianami);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie może być realizowana budowa budynków, z dopuszczeniem wysunięcia przed

wyznaczoną linię balkonów, okapów, wykuszy, ganków, schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;

- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu pionowego budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni budynków ani ich części, niewystających ponad powierzchnię działki;
 - b) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, a także schodów, pochylni lub ramp zewnętrznych.
- 5) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę.

Rozdział 2

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 4

1. Na całym obszarze planu dopuszcza się:
 - 1) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę, rozbiórkę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje zgodne z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;
 - 2) utrzymanie istniejących lub sytuowanie nowych budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
2. Na całym obszarze planu zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
3. Na całym obszarze planu ustala się usytuowanie nadziemnych części budynków przy zachowaniu, wskazanej na rysunku planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy: 14,5 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 5

1. Ustala się stosowanie proekologicznych systemów grzewczych: realizacja źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (np. gaz, biomasa, ekogroszek, lekki olej opałowy, elektryczność). Sprawność cieplna kotłów musi wynosić, co najmniej 80%.
2. Dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak:
 - 1) kolektory słoneczne;
 - 2) pompy ciepła.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) nakaz segregacji odpadów u źródła ich powstania;
 - 2) nakaz odbioru odpadów zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ORAZ TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY

§ 6

1. W obszarze objętym planem brak jest zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony.

2. W obszarze objętym planem brak jest terenów objętych formami ochrony przyrody ustanowionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 5

USTALENIE GRANIC I SPOSOBU 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

§ 7

Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 332 „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”. W obszarze wysokiej ochrony obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zasobów wodnych.

Rozdział 6

PRZEZNACZENIE TERENÓW, USTALENIE PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY.

§ 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 1U/P-3U/P, dla których:

- 1) **ustala się przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.
- 2) **ustala się przeznaczenia dopuszczalne**: do 20% powierzchni działki budowlanej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnym do jej funkcjonowania.
- 3) **dopuszcza się realizację**:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) dojazdów i dojazdów nie wydzielonych oraz dróg wewnętrznych;
 - e) miejsc postojowych;
 - f) zieleni;
 - g) obiektów małej architektury;
 - h) ciągów pieszych i rowerowych.
- 4) **zakazuje się realizacji** składowisk odpadów nie związanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1.
- 5) **ustala się zasady kształtowania zabudowy**, wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
 - d) geometria dachów: dwu lub czterospadałowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie ich nachylenia z przedziału 20° - 37°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych oraz dachy pulpitowe i płaskie;
 - e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o wymiarach od 3 do 40 m;
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,5 do 4,0;
- 6) **ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji**:
 - a) zabudowa mieszkaniowa - minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem);
 - b) produkcja – minimum 2 miejsca/10 zatrudnionych;

- c) budynki użyteczności publicznej – minimum 2 miejsca/100 m² pow. użytkowej;
- d) usługi handlu – minimum 3 miejsca/100 m² pow. sprzedaży;
- e) gastronomia – minimum 2 miejsca/10 miejsc konsumpcyjnych;
- f) hotele, motele, pensjonaty – minimum 2 miejsca/10 miejsc noclegowych;
- g) przychodnie, gabinety lekarskie – minimum 3 miejsca/100 m² pow. użytkowej;
- h) inne usługi, rzemiosło – minimum 2 miejsca/100 m² pow. użytkowej.

– realizowane na terenie inwestycji lub poprzez wskazanie niezbędnej ilości miejsc na obiektach do parkowania położonych w odległości nie większej niż 200 metrów od obsługiwanej zabudowy, nie wliczając w to miejsc garażowych znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

2. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1G, dla których:

- 1) **ustala się przeznaczenie:** tereny lokalizacji gazociągów wraz z towarzyszącymi obiektami budowlanymi niezbędnymi do ich realizacji;
- 2) **dopuszcza się realizację:** innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KW, dla których:

- 1) **ustala się przeznaczenie:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych stanowiące szlak wodny (Kanał Gliwicki);
- 2) **dopuszcza się realizację:**
 - a) budowle obsługi transportu wodnego (np. jazy, śluzy) wraz z uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich realizacji;
 - b) budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przed powodzią;
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnym 1ZL – 6ZL, dla których:

- 1) **ustala się przeznaczenie:** lasy;
- 2) **ustala się zakaz zabudowy;**
- 3) **dopuszcza się realizację** obiektów budowlanych wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej oraz linii energetycznych.

5. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KD-Z dla których:

- 1) **ustala się przeznaczenie:** tereny dróg publicznych klasy funkcjonalno-technicznej zbiorczej (Z);
- 2) **dopuszcza się realizację:**
 - a) budowli związanych z realizacją dróg;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) zieleni;
 - e) ciągów pieszych i rowerowych.

6. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym 1KDW dla których:

- 1) **ustala się przeznaczenie:** tereny dróg wewnętrznych;
- 2) **dopuszcza się realizację:**
 - a) budowli związanych z realizacją dróg;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- c) zieleni;
- d) ciągów pieszych i rowerowych.

Rozdział 7

USTALENIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§9

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) za pośrednictwem istniejących i projektowanych dróg poprzez istniejące i projektowane zjazdy;
 - 2) w przypadku braku dróg, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez nie wydzielone w planie dojazdu oraz służebności.
2. Ustala się następujące parametry techniczne dla poszczególnych dróg o symbolu **KD-Z**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 20 do 26 m;
 - 2) szerokość jezdni: co najmniej 7 m.
3. Ustala się następujące parametry techniczne dla poszczególnych dróg o symbolu **KDW**:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
 - 2) szerokość jezdni: co najmniej 5 m.

Rozdział 8

USTALENIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§10

1. Jako generalne zasady obowiązujące w całym obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) tereny przeznaczone pod zainwestowanie należy wyposażyć w sieci infrastruktury technicznej wyprzedzająco lub równoległe do realizacji inwestycji;
 - 2) prowadzenie nowych sieci i budowa urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg i ulic lub innymi trasami, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu.
2. W ramach ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) ustala się nakaz przyłączenia budynków do kanalizacji sanitarnej;
 - b) ustala się zakaz realizacji i użytkowania szczelnych bezodpływowych zbiorników;
 - c) ustala się zakaz realizacji dołów chłonnych i osadników gnilnych mających odpływ do gruntu i rowów melioracyjnych.
 - 2) w zakresie **odprowadzania wód opadowych**:
 - a) ustala się nakaz odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się:
 - zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestycji (poprzez rozsączanie w gruncie) lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - retencjonowanie oraz zagospodarowywanie wód opadowych do celów gospodarczych na terenie inwestycji.
 - c) ustala się nakaz podczyszczenia wód z terenów utwardzonych (dróg, placów i parkingów publicznych) z zawiesin i substancji ropopochodnych.
3. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) w oparciu o sieć wodociągową Ø150 w ul. Królowej Jadwigi;
 - b) z istniejącej sieci wodociągowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy.

- 2) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) w oparciu o Główny Punkt Zasilania 110/15kV „Chemik” za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn;
 - b) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15kV) napięcia poprzez ich utrzymanie i rozbudowę;
 - c) ustala się możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej i realizacji nowych obiektów, sieci i urządzeń;
 - d) ustala się, że sieci średniego i niskiego napięcia realizowane będą jako kablowe lub napowietrzne;
 - e) docelowo ustala się ujednoczenie systemu infrastruktury elektroenergetycznej w kierunku zasilania kablowego.
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) w oparciu o Stację Redukcyjno – Pomiarową „Kędzierzyn – Koźle os. Piastów”;
 - b) z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy. Do czasu realizacji gazociągu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji i zbiorników.
- 4) zaopatrzenie w **energię cieplną** ze źródeł własnych zgodnie z § 6 ust. 1.
- 5) w zakresie **telekomunikacji**:
 - a) ustala się utrzymanie lokalizacji istniejących sieci i urządzeń łączności publicznej oraz możliwość budowy nowych;
 - b) zaspokajanie potrzeb w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia łączności publicznej;
 - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń łączności publicznej na obiektach budowlanych.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 100.

Rozdział 9

USTALENIE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 11

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolem 1KD-Z.
2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady jej kształtowania:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury;
 - 2) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 3) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 4) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 10

USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW PRZEZNACZONYCH DLA REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

§ 12

1. W obszarze objętym planem ustalono granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, t.j. teren infrastruktury technicznej (gazownictwo) oznaczony symbolem identyfikacyjnym 1G.
2. W obszarze objętym planem znajdują się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego:
 - 1) przebudowa linii wysokiego napięcia 220 kV relacji Blachownia – Wielopole i Kędzierzyn – Groszowice na linię 400 kV, względnie na linie wielonapięciowe i wielotorowe;
 - 2) modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Sobieszowice – Blachownia z budową odgałęzienia do Stacji Redukcyjno Pomiarowej „Kędzierzyn-Koźle os. Piastów”.

3. Plan zabezpiecza realizację inwestycji, o których mowa w ust. 2, w ustaleniach szczegółowych dla danego przeznaczenia terenu (§9).

Rozdział 11

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 13

Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 12

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 14

1. Plan nie ustala obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. W przypadku podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego z przedziału 60° – 120°.

Rozdział 13

STAWKI PROCENTOWE

§ 15

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi U/P;
- 2) 10% dla pozostałych terenów.

Rozdział 12

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§ 18

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