

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

Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle

u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĘDZIERZYN – KOŹŁE
W REJONIE UL. KRÓLOWEJ JADWIGI I KANAŁU GLIWICKIEGO zwany dalej „planem”.**

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.

Obszar objęty planem

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.

§ 4

Ilekość w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – 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 najwyżej usytuowanego elementu. W przypadku budynków wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu attyki;
- 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.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz tereny objęte formami ochrony przyrody

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.

§ 8

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

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.

§ 9

Przeznaczenie terenów, ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

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) dojeżdż 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 czterospadawe, 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) budowie obsługi transportu wodnego (np. jazy, śluzy) wraz z uzbrojeniem terenu niezbędnym do ich realizacji;
 - b) budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieków, 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.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

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 lub ogólnospławnej;
 - b) 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 „Chemicz” 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 ujednolicenie 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 ciepłą** 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.

§ 12

Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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.

§ 13

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

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).

§ 14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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.

§ 15

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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°.

§ 16

Stawki procentowe

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

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

§ 17

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

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn – Koźle.

§ 19

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