

Uchwała Nr ...
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia ... 2013r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej obszaru położonego w granicy gminy Bierawa przy ul. Braci Wolnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 nr 0 poz. 647)

RADA MIASTA

stwierdza zgodność projektu planu z ustaleniami „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Kędzierzyn-Koźle” przyjętego uchwałą nr LII/610/10 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 31 marca 2010 roku

i u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KĘDZIERZYN-KOŹLE W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ OBSZARU POŁOŻONEGO W GRANICY GMINY BIERAWA PRZY UL. BRACI WOLNYCH.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- I. Ustalenia ogólne.
- II. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem.
- III. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.
- IV. Ustalenia końcowe.

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

§1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle w części dotyczącej obszaru położonego w granicy gminy Bierawa przy ul. Braci Wolnych, zwana dalej planem, obejmuje obszar zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr LXII/677/10 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 października 2010 roku.

§2

Plan składa się z ustaleń zawartych w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§3

- 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowe identyfikujące tereny zabudowy, dla których niniejsza uchwała określa następujące przeznaczenie:
 - a) **UC** – tereny usług i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - c) **Z** - tereny zieleni;
 - 5) strefa koncentracji zieleni.
2. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zamieszcza się oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu i pełniące funkcję informacyjną:
- 1) granice i numery działek;
 - 2) linie rozgraniczające dróg poza granicami obszaru objętego planem;
 - 3) linie elektroenergetyczne Nn - podziemne;
 - 4) linie elektroenergetyczne Nn - napowietrzne;
 - 5) linie elektroenergetyczne SN - napowietrzne, wraz z pasem technologicznym;
 - 6) wodociągi;
 - 7) kanalizacja sanitarna;
 - 8) sieć teletechniczna.

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub wysokość budowli, z wyłączeniem obiektów łączności publicznej i energetyki;
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 5°;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, a w szczególności obejmującą: usługi użyteczności publicznej, handlu, gastronomii, turystyki, rozrywki, sportu i rekreacji oraz usługi uciążliwe;
- 10) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi związane z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli, usługi komunalne oraz rzemiosło lub usługi nie zaliczane do usług nieuciążliwych;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, nie zaliczone do usług uciążliwych lub usług użyteczności publicznej, nie powodujące przekroczenia standardów jakości

środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny;

- 12) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura;
- 13) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenie reklamowe lub urządzenie reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną a także tablice reklamowe na ścianach budynków;
- 14) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną, dotyczącą towarów lub usług oferowanych przez podmioty gospodarcze;
- 15) **szyldach** – należy przez to rozumieć tablice zawierające w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowane w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w **§15**, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.
3. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających drogi, lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
 - 2) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - b) podziemnych części budynków,
 - c) schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;
4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
 - 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
 - 2) w całym obszarze planu ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnym.

§6

Zasady lokalizowania reklam.

1. Ogólne zasady rozmieszczania reklam:
 - 1) zakaz lokalizowania reklam świetlnych o zmiennej treści skierowanych do uczestników ruchu drogi wojewódzkiej nr 408, za wyjątkiem szyldów;
 - 2) minimalna odległość lokalizowania nośników reklamowych i szyldów od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 408 – 6,0 m;
 - 3) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej, oraz elementów systemu informacji miejskiej ustawionych przez gminę.
2. Zasady umieszczania reklam wolno stojących:
 - 1) reklama może być sytuowana wyłącznie na terenach zabudowy i terenach komunikacji z zastrzeżeniem **pkt. 2**;

- 2) dopuszcza się na terenach zieleni tablice informacyjne z zakresu informacji miejskiej, turystycznej i przyrodniczej, o powierzchni nie większej niż 5,0m² oraz wysokości nie przekraczającej 5,0m.

§7

Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania budynków o przeznaczeniu podstawowym zaliczanym do terenów wymagających ochrony przed hałasem, tj:
 - a) szpitali i domów opieki społecznej,
 - b) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) budynków przeznaczonych na cele uzdrowiskowe;
 - 2) dopuszcza się realizację funkcji związanych z pobytem dzieci i młodzieży oraz funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, wyłącznie jako funkcji uzupełniających w ramach budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego, przy zachowaniu wymagań z zakresu ochrony przed hałasem obowiązujących dla pomieszczeń przeznaczonych na powyższe cele.
2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;
 - 2) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem;
 - 3) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych;
 - 4) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości oraz z zakresu gospodarki odpadami, w tym obowiązującymi na terenie gminy;
 - 5) nakaz zbierania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych.
3. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 – ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych określono w dalszej części planu.
4. Nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych do wód powierzchniowych lub ziemi - zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie lub wskazane do ochrony.

§9

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.

1. Obszar planu położony jest w poza granicami terenów górniczych oraz obszarów górniczych.

§10

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 15^\circ$, lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.

§11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W stosunku do istniejących oraz projektowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów definiują normy i przepisy branżowe, w zależności od rodzaju i parametrów sieci.

§12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
2. Nakaz lokalizacji głównego wjazdu na działkę z dróg i ulic klasy nie wyższej niż lokalna.
3. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
4. O ile ustalenia szczegółowe **rozdziału III** wymagają spełnienia niniejszego warunku, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) dla obiektów o dominującej funkcji handlowej – 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100m² powierzchni użytkowej obliczanej z pominięciem wydzielonych, jako odrębne pomieszczenia, powierzchni magazynowych, technicznych i administracyjnych, oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde 400m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla obiektów o dominującej funkcji biurowo-administracyjnej – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
 - 3) dla części powierzchni użytkowej powyżej 2000m², wielokondygnacyjnych obiektów biurowo-administracyjnych, dopuszcza się zmniejszenie, ilości miejsc postojowych, o których mowa w **pkt 2**, do 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów hotelowych i moteli – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde 400m² powierzchni użytkowej;
 - 5) dla obiektów gastronomicznych – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde 400m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla pozostałych obiektów usługowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe dla 4 pracowników.
5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 4**, w formie parkingów terenowych, parkingów podziemnych lub garaży wielopoziomowych, o ile ustalenia szczegółowe **rozdziału III** nie wykluczają którejs z form.
6. Pozostałe zasady zawarto w ustaleniach szczegółowych **rozdziału III**.

§13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację budowl, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń planu.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
4. Nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej oraz rowów odwadniających;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w przypadku jej braku - do rowów odwadniających, wód gruntowych lub ziemi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z istniejącej lub realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem, sieci gazociągowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych ustala się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
 - a) spalanie paliw w urządzeniach sprawności przekraczającej 80%,
 - b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
 - c) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

§14

1. Ustalenia ogólne zawarte w **§5** do **§13** są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych **rozdziału III** zapisano inaczej.
2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych **rozdziału III** odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

ROZDZIAŁ III **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

§15

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC:

1. Przeznaczenie:
 - 1) usługi, z zastrzeżeniem **§7 ust.1**;
 - 2) obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 3) stacje paliw;
 - 4) stacje obsługi pojazdów.
2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - 20,0m od krawędzi jezdni drogi klasy głównej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 6m od granicy działek stanowiących wydzielane drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,7;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 2,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%.
4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 20m,
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 28m;
 - 4) geometria dachów - płaskie, spadziste o kącie nachylenia połaci do 15°, łukowe i łupinowe.
5. Obowiązują następujące zasady i warunki podziału na działki:
 - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 3000m²;
 - 2) minimalna szerokość działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych - 6m;
 - 3) minimalne parametry nie dotyczą działek wydzielanych:
 - a) na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej,
 - b) w celu powiększenia przyległej działki budowlanej.
6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - 1) zakaz lokalizacji zjazdów bezpośrednio z drogi klasy głównej;
 - 2) obsługa komunikacyjna działek budowlanych poprzez układ dróg wewnętrznych;
 - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z **§12 ust.4**.
7. W obszarach oznaczonych na rysunku planu, wyznacza się strefę koncentracji zieleni, dla której obowiązuje minimalny udział powierzchni zadrzewionych - nie mniej niż 50% powierzchni strefy w obrębie działki budowlanej oraz ustala się:
 - 1) zagospodarowanie zielenią,
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury,
 - 3) dopuszczenie wydzielania parkingów i ciągów komunikacyjnych, na powierzchni nie większej niż 15% strefy w obrębie działki budowlanej,
 - 4) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§16

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z:

1. Przeznaczenie – zieleń, za wyjątkiem cmentarzy i ogrodów działkowych;
2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 5) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem:
 - c) obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem sieci infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów małej architektury;
 - 6) maksymalna wysokość obiektu budowlanego – 6 m;
 - 7) dopuszcza się stosowanie nawierzchni utwardzonych, ścieżek pieszych i rowerowych;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna 75%.

§17

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej.
2. Szerokość fragmentu pasa drogowego znajdującego się w granicach obszaru objętego planem – od 5,5 do 7,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ VI USTALENIA KOŃCOWE

§18

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

§20

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§21

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle.