

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej.

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 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 DLA OBSZARU W REJONIE UL. KŁODNICKIEJ.

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 dla obszaru w rejonie ul. Kłodnickiej, **zwana dalej planem**, obejmuje obszar zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XIX/242/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 lutego 2012 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 Miasta o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **KDG** - tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - c) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
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) wodociągi;
 - 5) wodociągi projektowane;
 - 6) kanalizacja sanitarna projektowana;
 - 7) sieć teletechniczna;

§4

Ilekoć 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy), określone jako przeznaczenie dopuszczalne lub uzupełniające. Przeznaczenie lub przeznaczenia określone jako podstawowe nie mogą stanowić mniej niż 51% powierzchni całkowitej obiektów w obrębie działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego w ramach działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy). Przeznaczenie określone jako uzupełniające nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni całkowitej obiektów w obrębie działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **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;
- 7) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **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;
- 9) **obszarze zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment terenu ograniczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 5°;
- 11) **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;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, a w szczególności obejmującą: usługi użyteczności publicznej, gastronomii, turystyki, rozrywki, sportu i rekreacji, handlu z

wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m² oraz usługi uciążliwe;

- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, usługi pocztowe;
- 16) **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;
- 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną, dotyczącą towarów lub usług oferowanych przez podmioty gospodarcze;
- 18) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, w tym wolnostojący, o powierzchni reklamowej przekraczającej 10m², albo nośnik reklamowy lub informacyjny, którego co najmniej jeden z wymiarów, z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych, przekracza 5m;
- 19) **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;
- 20) **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 na całym obszarze planu realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.
3. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
 - 1) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy jeżeli wynika to z sąsiedztwa;
 - 2) 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;
 - 3) 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) zakaz lokalizowania budynków w granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy nie wskazane na rysunku planu – minimalna odległość sytuowania zabudowy od takiej działki wynosi 4,0m.
4. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
 - 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;

- 2) na całym obszarze planu ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych a także ogrodzeń wykonanych 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 wszelkich reklam skierowanych do uczestników ruchu drogi klasy głównej, z zastrzeżeniem **pkt. 2**;
 - 2) Dopuszcza się lokalizację szyldów skierowanych do uczestników ruchu drogi klasy głównej, z zachowaniem minimalnej odległości 6,0 m od krawędzi jezdni;
 - 3) Zakaz lokalizowania reklam wielkoformatowych;
 - 4) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż:
 - a) 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej, ustawionych przez gminę oraz elementów systemu informacji miejskiej,
 - b) 6,0m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej.
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.

1. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** należy traktować jako rodzaj terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
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. 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 - z nawierzchni dróg, a także parkingów obsługujących obiekty usługowe, 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. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – 20m².
2. Minimalna szerokość frontów wydzielanych działek budowlanych – 4m.
3. Minimalna szerokość działek wydzielanych dla dróg wewnętrznych - 5m.
4. Ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją $\pm 15^\circ$, lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.
5. Minimalne parametry wydzielanych działek budowlanych określone w **ust.1 i ust.2** obowiązują, jeśli ustalenia szczegółowe **rozdziału III** nie określają inaczej.
6. Minimalne parametry nie dotyczą działek wydzielanych:
 - 1) na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej;
 - 2) w celu powiększenia przyległej działki budowlanej.

§11

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

1. W stosunku do istniejących i projektowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów definiują normy i przepisy branżowe, w zależności od rodzaju i parametrów sieci.
2. Pozostałe warunki zawarto w ustaleniach szczegółowych **rozdziału III**.

§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. W zakresie zapewnienia dostępu do drogi publicznej ustala się lokalizację zjazdów do nieruchomości z dróg i ulic klasy nie wyższej niż lokalna, chyba że działka posiada dostęp wyłącznie do drogi klasy wyższej.
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 zabudowy jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług handlu detalicznego – 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) dla pozostałych usług – 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej.
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 innych rozwiązań.
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 budowli, 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 napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
 - 2) dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych;
5. 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 dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.
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 o 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 **MN**:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
3. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:
 - 1) dopuszcza się budynki mieszkalne wyłącznie wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
 - 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z **§12 ust.4**.
5. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych - 5,5 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków gospodarczych i garażowych - 1,

- b) dla pozostałej zabudowy – 2;
 - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów łączności publicznej – 15m;
 - 4) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 25-45°.
6. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 600m²;

§16

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 do 9m, zgodnie z rysunkiem planu.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:

1. przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Szerokość pasa drogowego – 10,0m.
3. Parametry określone w ust. 2 nie dotyczą skrzyżowań i placów manewrowych.
4. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.

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.