

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Kędzierzyn-Koźle dla terenu leżącego w rejonie ul. Szkolnej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),

po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń 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

**Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała co następuje:**

**I.**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla terenu leżącego w rejonie ul. Szkolnej, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej uchwały – rysunki planu w skali 1:1000 ,
  - 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2**

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie**- należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 5) **terenie**- należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować zewnętrzną ścianę budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię:
  - a) okapów, gzymsów, podokienników, rynien i rur spustowych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1 m.

- b) schodów i pochylni zewnętrznych, ganków, balkonów, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m.

### § 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. W obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

## II.

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 4

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- 2) Dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
  - b) stację paliw z zapleczem usługowym,
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m, dojazdu,
  - d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
  - e) zieleni urządzonej,
- 3) Zakazuje się:
  - a) lokalizacji magazynów i składów,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz stosowania, prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, ogrodzeń z drutu kolczastego i blachy falistej i trapezowej od strony drogi publicznej,
  - b) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe,
  - c) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
- 5) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
    - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDL,
    - 4 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDW,
  - b) dopuszcza się różne formy dachów budynków, a w przypadku dachów wielospadowych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°,

- c) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do wszystkich obiektów budowlanych nie większą niż 18 m,
  - d) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych budynku nie większą niż 4,
  - e) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większą niż 80%,
  - f) ustala się szerokość elewacji budynku nie mniejszą niż 3 m,
  - g) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jako zawierający się w przedziale 0,01 – 4.
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość co najmniej jednego frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 24 m,
  - c) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 80°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
- 7) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej 1KDL i drogi wewnętrznej 1KDW,
  - b) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
    - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych, przy czym dla powierzchni wewnętrznej związanej z funkcją usługową mniejszej niż 50 m<sup>2</sup> również jest wymagane minimum jedno miejsce do parkowania,
    - 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny,

**2. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:**

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) Dopuszcza się:
  - a) urządzenia sportu i rekreacji, w tym plac zabaw dla dzieci na obszarze o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>,
  - b) zabudowę usługową, w tym budynki użyteczności publicznej i budynki zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem budynku koszarowego, budynku zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego i schroniska dla nieletnich, przy czym łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m, dojazdy,
  - d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
  - e) zieleń urządzoną,
- 3) Zakazuje się:
  - a) lokalizacji parkingów i garaży dla autobusów i samochodów ciężarowych,
  - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów, w formie zieleni izolacyjnej, ogrodzenia lub zabudowy,
  - b) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding, blachy faliste i trapezowe,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

- 5) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która jest położona w odległości:
    - 4 m od linii rozgraniczających z terenem IKDW,
    - 4 m od granicy obszaru objętego planem.
  - b) dopuszcza się różne formy dachów budynków, a w przypadku dachów wielospadowych ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 45°,
  - c) ustala się wysokość zabudowy w odniesieniu do wszystkich obiektów budowlanych nie większą niż 12 m,
  - d) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większą niż 50%,
  - e) ustala się szerokość elewacji budynku nie mniejszą niż 3 m,
  - f) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych budynku nie większą niż 2,
  - g) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) ustala się wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jako zawierający się w przedziale 0,01 – 1.
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
  - a) powierzchnia działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość co najmniej jednego frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości nie może być mniejsza niż 16 m,
  - c) kąt położenia nowo wydzielanych granic działek w stosunku do pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 80°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
- 7) Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej IKDW,
  - b) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w ilości nie mniejszej niż:
    - 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny,
    - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego nie stanowiącej garażu, magazynu, piwnicy, pomieszczeń technicznych, gospodarczych, pomocniczych, przy czym dla powierzchni wewnętrznej związanej z funkcją usługową mniejszej niż 50 m<sup>2</sup> również jest wymagane minimum jedno miejsce do parkowania,

**3. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem IKDL i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:**

- 1) Przeznaczenie terenu:
  - a) fragment drogi publicznej klasy lokalnej, znajdujący się w granicach opracowania planu,
- 2) Dopuszcza się:
  - a) zieleń urządzoną,
  - b) chodnik,
  - c) miejsca do parkowania,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) przystanek,
  - f) obiekt handlowy typu kiosk, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4m,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy lokalnej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu IKDL, wynosi 3-6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji reklam,

4. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW i ustala się jego przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna.
- 2) Dopuszcza się:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,

## § 5

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

1. Istniejąca i projektowana działalność nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
2. Zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
  - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
4. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z uregulowaniami dotyczącymi gospodarki odpadami obowiązującymi na terenie Miasta Kędzierzyn-Koźle.

## § 6

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:

1. ustalenia ogólne:
  - 1) ustala się możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców z sieci wodociągowej zaopatrywanej z lokalnych ujęć znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, poprzez przyłącza lub budowę sieci wodociągowej oraz sieci wodociągowej przeciwpożarowej.

- 2) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych,
  - 3) zakaz lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 3.** w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, poprzez przyłącza lub budowę sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej lub tłocznej,
- 4.** w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się ujmowanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenu drogi a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha w szczelne systemy kanalizacyjne zamknięte lub w systemy otwarte wraz z odprowadzeniem do odbiornika ścieków spełniających wymagane standardy czystości,
- 5.** w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia zasilanych ze stacji transformatorowych znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
  - 2) ustala się możliwość rozbudowy istniejącego układu sieci elektroenergetycznych, budowy nowych stacji transformatorowych i sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 6.** w zakresie sieci gazowych:
- 1) dopuszcza się lokalizację sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia.
- 7.** w zakresie sieci teletechnicznych:
- 1) ustala się zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych, znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem.
- 8.** w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne lub grupowe źródła ciepła z zastosowaniem:
    - a) systemów grzewczych opartych o spalanie paliw w urządzeniach o sprawności energetycznej powyżej 80%,
    - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

## § 7

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Nie dopuszcza się innego, tymczasowego zagospodarowania terenu, poza wymienionym w ust. 1.

## § 8

### **Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy.**

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

### **III.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 9**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

##### **§ 10**

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