

Uchwała Nr XXII/243/2000

Rady Miejskiej Kędzierzyna-Koźła z dnia 27 stycznia 2000 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźła

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz.139 z 1999r) Rada Miejska Kędzierzyna-Koźła uchwala, co następuje:

§1

1. Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźła zatwierdzony uchwałą MRN Nr 52/85 z dnia 18 grudnia 1985r utrzymany w mocy uchwałą Nr XI/58/90 Rady Miejskiej w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 14 grudnia 1990r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 2 poz. 47 z dnia 13 lutego 1991r w części terenu o pow. ok. 3.2 ha przy ul. Głubczyckiej oznaczony w planie symbolem B 46 MN o ustaleniach – „Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności w gabarytach Starego Miasta. ...”Istniejąca baza gospodarstwa rolnego PGR do likwidacji”, - którego granice stanowią:
 - a) od zachodu granice gminy Reńska Wieś (tereny rolne)
 - b) od północy istniejące ogrodzone działki
 - c) od wschodu tereny upraw polowych przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jak w sentencji planu oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa
 - d) od południowego-wschodu ul. Głubczycka.

Granice te oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1:1000, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

2. Zmiana planu obejmuje:

2.1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o następujących funkcjach oraz zasadach gospodarowania B 46A P, HGR, UI – teren przeznaczony pod funkcje wytwórczo-usługowe z urządzeniami towarzyszącymi w tym:

- zakład przetwórstwa mięsnego, lub inny o zbliżonym charakterze,
- usługi w zakresie HGR – handel, gastronomia, rzemiosło, usługi inne
- funkcje uzupełniające w zakresie infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej itp.

W ramach zmiany planu określa się orientacyjne linie rozgraniczające tereny obejmujące wymienione w planie funkcje. Zagospodarowanie terenu może również dotyczyć jednej lub części wymienionych w tekście funkcji – co winno być ustalone przez fachowe służby Zarządu Miasta w zakresie urbanistyki i architektury na wniosek władającego terenem pod warunkiem zachowania ustaleń planu dotyczących środowiska oraz warunków technicznych, rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

Ramowy program dotyczący poszczególnych terenów oznaczono symbolami pomocniczymi:

- 1P - tereny preferowane pod lokalizację funkcji wytwórczych w tym uboju i przetwórstwa mięsnego względnie innych nie powodujących swym charakterem ponadnormatywnego określonego w przepisach szczegółowych ujemnego wpływu na środowisko.
- 2 UHGR, UI, K – teren preferowany pod funkcje usługowe w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, usług innych z uzupełniającą funkcją obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, nie powodujących swym charakterem ujemnego wpływu na środowisko.
W zagospodarowaniu terenu dążyć do zachowania istniejącej zieleni wysokiej.
- 3 NO – teren usuwania nieczystości – lokalna oczyszczalnia ścieków, dla wszystkich obiektów zlokalizowanych na terenie objętym planem, przystosowanie do docelowego podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wokół oczyszczalni określając jako minimalny 30 m pas terenu ograniczonego użytkowania. Wielkość ta może ulec zmianie jedynie w sensie zmniejszenia na etapie pozwolenia budowlanego.
Wprowadza się zakaz w strefie ograniczonego użytkowania, produkcji, magazynowania i przetwórstwa artykułów spożywczych, upraw sadowniczych i warzywnych oraz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi nie związanych z obsługą oczyszczalni.
- 4 G – istniejąca droga proponowana do likwidacji lub przekwalifikowania na ciąg pieszy z możliwością prowadzenia infrastruktury technicznej. Konieczność zachowania istniejącego wzdłuż niej zadrzewienia.
- 5 KL – proponowana droga lokalna dla obsługi projektowanych funkcji terenu z infrastrukturą techniczną. Celowość realizacji jak i przebieg drogi winien wynikać z planu zagospodarowania.
- 6 KL – istniejąca, odcinkowo projektowana i modernizowana droga lokalna dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji wynikającej ze zmiany planu. Potrzeba jej realizacji na odcinku od istniejącej ulicy 6 KL – winna wynikać z projektu zagospodarowania terenów projektowanej zabudowy.
- 2.2 Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- ściśle określone – oznaczone na rysunku linią ciągłą,
 - orientacyjne – oznaczone na rys. planu linią przerywaną – które mogą być zmienione przez fachową służbę Zarządu Miasta w dziedzinie urbanistyki i architektury na wniosek inwestora pod warunkiem zachowania ustaleń planu dotyczących środowiska oraz warunków technicznych, rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.
- 2.3 Linie zabudowy
- dla drogi zbiorczej obszarowej (ul. Głębczycka) oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 0 30 ZO przy szerokości jezdni 7 m min. linia zabudowy 15 m od krawędzi jezdni dla zabudowy projektowanej,
 - dla projektowanych dróg lokalnych oraz dla istniejącej modernizowanej drogi gospodarczo dojazdowej – linia zabudowy dla obiektów projektowanych 6 m od krawędzi jezdni.
3. Dla niniejszej zmiany planu została sporządzona prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.
4. Warunki, zasady i sposób kształtowania zabudowy.
- 4.1 Inwestycje lokalizowane na terenie objętym zmianą planu nie mogą powodować ponadnormatywnego określonego w przepisach szczegółowych ujemnego wpływu na

środowisko, w tym w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody, gleby oraz wibracji i hałasu mogących pogorszyć warunki zamieszkania oraz użytkowania obiektów i terenów sąsiednich.

- a) zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNIŁ z dnia 28 kwietnia 1998r w sprawie dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu (Dz. U. Nr 55 poz.355 z 6 maja 1998r) dla terenu opracowania obowiązują dopuszczalne wartości stężeń określone w załączniku nr 1 do w/w rozporządzenia.
- b) na terenie opracowania do ustaleń rozporządzenia MOŚZNIŁ z dnia 13 maja 1998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66 poz.436 nie obowiązują normy akustyczne; wewnątrz terenów na których prowadzona jest działalność gospodarcza zaleca się , aby dotrzymane były warunki wynikające z Rozporządzenia MPiPS z dnia 17 czerwca 1998r w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. Nr 79 poz. 513 z 1998r.)

Oddziaływanie obiektu nie może powodować przekroczenia norm akustycznych na terenach, normy te zostały określone w planach zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyna-Koźla i w przepisach szczególnych cytowanego rozporządzenia.

Zakazuje się lokalizowania w granicach opracowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi. Lokalizacja inwestycji o charakterze mogącym pogorszyć stan środowiska wymaga przeprowadzenia stosownej procedury lokalizacyjnej oraz oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

Przy prowadzeniu robót ziemnych , lub w czasie przebudowy istniejących i budowie nowych obiektów budowlanych należy dążyć do zachowania istniejącej szaty roślinnej – w szczególności w obrębie zieleni wysokiej w południowej części terenu i strefie ciekłu Lineta.

- 4.2 W miarę potrzeb wynikających z projektu zagospodarowania terenu – przewiduje się wprowadzenie pasów izolacji akustycznej (preferowane w formie zieleni izolacyjnej).

4.3 Gospodarka odpadami

Gromadzenie i usuwanie odpadów w metalowych kontenerach i wywożenie przez specjalistyczne służby na składowisko miejskie. Składowanie odpadów po opakowaniach (szkło, kartony, itp.) w wydzielonych pomieszczeniach, stąd należy zapewnić odbiór przez wyspecjalizowane jednostki w ramach gospodarczego wykorzystania odpadów. Gromadzenie i usuwanie odpadów technologicznych w sposób bezpieczny dla środowiska, ze zdecydowaną preferencją, a nawet nakazem gospodarczego wykorzystania. W przypadku odpadów niebezpiecznych wymaga się określenie sposobu gromadzenia i utylizacji odpadu w trybie art.8 ust 1 ustawy z dnia 27 czerwca 1997r o odpadach (Dz.U. Nr 96 poz. 592 z późniejszymi zmianami).

4.4 Gospodarka wodno-ściekowa

- a) w pasie ul. Głębczyckiej obrzeżem terenu opracowania przebiega miejska sieć wodociągowa oraz kanalizacja deszczowa – do adaptacji, ewentualnie modernizacji i przebudowy. Z sieci tych przewiduje się obsługę przedmiotowego terenu.
- b) dla zapewnienia odpowiedniej czystości ścieków socjalno-bytowych, a w szczególności technologicznych do wymogów określonych aktami wykonawczymi do Ustawy Prawo Wodne, plan przewiduje wyposażenie terenu w lokalną oczyszczalnię ścieków. W przypadku podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej wskazane podczyszczanie ścieków technologicznych i wód opadowych brudnych w urządzeniach zakładowych.

4.5 Energetyka

- a) Na terenie opracowania znajduje się transformator słupowy z doprowadzoną siecią wysokiego i niskiego napięcia. Przewiduje się przebudowę transformatora i skablowanie sieci w miarę potrzeb zgodnie z planem zagospodarowania.
- b) przewiduje się możliwość doprowadzenia sieci gazowej
- c) ogrzewanie z zastosowaniem niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technologii grzewczych (gaz, olej, energia elektryczna, wiatrowa itp.) Zakaz stosowania stałego paliwa węglowego.

4.6 Komunikacja

- a) droga krajowa (ul. Głębczycka) zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu ZO zbiorcza obszarowa 25 m w liniach rozgraniczających,
- b) główny dojazd do terenu objętego zmianą planu stanowić będą istniejące i projektowane drogi lokalne KL zapewniające obsługę istniejących i projektowanych funkcji – szerokość w liniach rozgraniczających 9 m.
- c) istniejąca droga gospodarcza – KG o szerokości 5 m. Stanowi istniejący dojazd do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- d) dla realizowanych funkcji na poszczególnych terenach winny być zapewnione odpowiednie ilości miejsc postojowych co określi plan zagospodarowania terenu.

4.7 Ochrona zabytków

Wobec sąsiedztwa w odległości ok. 300 m Starówki Kozielskiej ze względów krajobrazowych gabarytami budynków należy nawiązać do istniejącej zabudowy. Wszelkie przebudowy, modernizacje i remonty istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków należy każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wobec występowania w pobliżu terenu objętego zmianą planu licznych stanowisk archeologicznych – wszelkie prace ziemne na przedmiotowym terenie winny być nadzorowane przez archeologów, lub placówki wyspecjalizowane do świadczenia tego typu usług – na koszt inwestora. W przypadku odkrycia nowych znalezisk archeologicznych konieczne będzie przeprowadzenie na koszt inwestora ratowniczych badań archeologicznych. Zachować starodrzew. proponując nową zieleń uzgodnić ją z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.8 Zagrożenie powodziowe

Wobec zagrożenia powodziowego minimalny poziom podłogi parteru określa się na min. 172,0 m n. p. m. jeśli nie zostaną wprowadzone inne ustalenia w tej sprawie zaleca się, aby Prezydent Miasta z uwagi na powódź w 1997r zweryfikował obowiązujące zarządzenie Nr 2/95 Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźla z dnia 4 czerwca 1985r w sprawie nie obwałowanych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz wprowadzenia zakazów i ograniczeń na obszarze zalewowym miasta Kędzierzyna-Koźla, podnosząc minimalny poziom podłogi parteru z wysokości (określonej dla omawianego terenu) 170,0 m n.p.m do wysokości ustalonej na podstawie zweryfikowanych powodzią i nowymi badaniami i ustaleniami.

- 4.9 Tereny i obiekty dla których zmiana planu ustala inne od dotychczasowego przeznaczenia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania na cele określone niniejszą zmianą planu o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody i hałasu.

§ 3

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na 5 % . Dla terenów zieleni izolacyjnej i komunikacji 0%.

5
§ 4

Uchyla się uchwałę Miejskiej Rady Narodowej miasta Kędzierzyna-Koźła Nr X/52/85 z dnia 18 grudnia 1985 r dla części terenu objętego zmianą planu.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 6

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

PRZEDSIĘWZYMCA
Ryszard Kucik

B47 ZD

zielen izolacyjna

KEDZIERZYN - KOZŁA zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Głubczyckiej

B 46 MN

B 46a P, UH, UG, UR, K

2 UH, GR, U, K

LEGENDA:

- Granica Gminy
- Granica Opracowania

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH

- Ściśle określone
- Orientacyjne

B46a Symbol funkcji całości terenu

PROPONOWANE ORIENTACYJNE USZCZEGÓLWIENIE FUNKCJI TERENU

- Produkcyjna
- Usługowa
- Proponowane elementy koncepcji zagospodarowania terenu.

INNE

- Drogi istniejące i projektowane
- Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy
- Strefa ochrony sanitarnej
- B 46** Symbole funkcji terenu wg obowiązującego planu

opracowanie:

Załącznik do Uchwały Rady Miejskiej
Kedzierzyna-Koźła
z dnia 27 stycznia 2000r
nr. XX/243/2000

mgr inż. Irena Kowal
ARCHITEKT
Upr. bud. Nr 100/78/Op
Upr. urbanist. Nr 781/88
Upr. konserwat. Zaśw. Nr 27/95