

**Uchwała Nr XX/259/12**  
**Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle**  
**z dnia 29 marca 2012 roku**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla działki nr 1105/2 (obręb Sławięcice).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003r. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz.1568; z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203; z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz.1457; z 2006r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/246/08 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 29 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla działki nr 1105/2 (obręb Sławięcice), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała co następuje:

**DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kędzierzyn-Koźle dla działki nr 1105/2 (obręb Sławięcice), zwany dalej planem, obejmuje obszar działki nr 1105/2 (obręb Sławięcice), w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**3.** Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów 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.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem,
- 4) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie,
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 7) **stawka służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości** – procent wzrostu wartości nieruchomości wyrażający opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami),
- 8) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą ochrony zabytków archeologicznych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenia terenów,

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenia terenów: tereny zabudowy przemysłowo-usługowej – **P/U**,

2. Na każdym z terenów nie dopuszcza się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**

§ 8. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych.

§ 9. Na terenie objętym planem, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie więcej niż 35m,
- 3) zakaz gromadzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od brzegu cieku,
- 4) pozostawienie pasów wolnych od zabudowy o szerokości min 5 m od brzegu cieku Dopływ z Machowa.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska**

§ 10. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie,
- 2) zakaz poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- 4) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych oraz paliw stałych spalanych w urządzeniach o stopniu sprawności energetycznej nie mniejszej niż 70%,

- 5) zakaz lokalizacji nowych instalacji emitujących zanieczyszczenia do powietrza w postaci pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i benzenu.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- § 11.** 1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje uzgodnienie wszelkich inwestycji wymagających prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do obowiązku prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego i w razie konieczności ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
  3. Pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe, o którym mowa w ust. 2 należy uzyskać przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- § 12.** 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:
- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.1,
  - 3) retencjonowanie wód opadowych,
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
  - 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
  - 6) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.2.
2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
  - 2) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt. 6 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń.
3. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości.**

- § 13.** Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości obowiązuje: wydzielenie terenów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### **DZIAŁ II. USTALENIA DLA TERENÓW**

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia dla terenów zabudowy przemysłowo-usługowej**

- § 14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowa,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi, zajmujące do 40% powierzchni użytkowej budynku lub do 20% powierzchni zabudowy w przypadku lokalizacji w budynku usługowym wolnostojącym,
    - b) ulice wewnętrzne,
    - c) obsługa transportu,
    - d) parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 4 m i 8 m od linii rozgraniczającej

- 2) wysokość budynków nie więcej niż 20 m,
  - 3) wysokość budowli nie więcej niż 30 m,
  - 4) dachy o kącie nachylenia połaci do 30°,
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się obiekty małej architektury i oczka wodne o powierzchni lustra wody max 35 m<sup>2</sup>.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 10% powierzchni działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych,
  - 2) urządzenie nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub 1 miejsce parkingowe dla każdego 3 osób zatrudnionych na jednej zmianie według programu użytkowego.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>.
  - 2) obowiązuje szerokość frontu działki nie mniej niż 22 m,
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się 30 procentową stawkę służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

### **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn-Koźle.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

*Przewodniczący  
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle*