

498

**UCHWAŁA NR XXXVII/437/09
RADY MIASTA KĘDZIERZYN - KOŹLE**

z dnia 5 marca 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn – Koźle
w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 947, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), Rada Miasta na wniosek Prezydenta Miasta, po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn - Koźle, przyjętego uchwałą Nr XXIX/346/2000 z dnia 28 września 2000 r. uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza ma na celu ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenu zabudową mieszkaniową jednorodzinną z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego.

§ 2.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kędzierzyn – Koźle w rejonie ulic Z. Kuczyńskiego – R. Horoszkiewicza zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysun-

ku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Miasta Kędzierzyn – Koźle dołącza:

1) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn - Koźle – stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1) przepisy ogólne – zawarte w rozdziale 1;

2) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte w rozdziale 2;

3) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajo-
brazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w rozdziale 3;

4) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy – zawarte w rozdziale 4;

5) przepisy dotyczące 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 – zawarte w rozdziale 5;

6) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zawarte w rozdziale 6;

7) przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obję-

tych planem miejscowym, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy – zawarte w rozdziale 7;

8) przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zawarte w rozdziale 8;

9) przepisy przejściowe i końcowe – zawarte w rozdziale 9.

§ 4.1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem;

2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;

3) ustalonych graficznie obowiązujących linii zabudowy;

4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** – teren ulicy lokalnej;
- 3) **KDD** – teren ulicy dojazdowej.

§ 5. Ileć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:500, pomniejszonej do skali 1:1000, zawierającej w swej treści granice i numery działek;

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50 % powierzchni obiektów realizowanych na danym terenie lub ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) **przepisach** odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) **uciążliwości oddziaływania** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, ziemi i wód oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania, drgań i zagrożenie wybuchem;

8) **wskaźniku** intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektów do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6.1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem **F 1 MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów **pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** realizowaną w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) lokali usługowych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych;

2) garaży dla samochodów osobowych, w ilości maksimum 2 garaże na 1 mieszkanie;

3) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych;

4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego ogrodniczego użytkowania terenów.

§ 7.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **F 2 KDL** z podstawowym przeznaczeniem gruntów **pod ulicę lokalną** oraz **F 3 KDD** z podstawowym przeznaczeniem gruntów **pod ulicę dojazdową**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację:

1) zatok i wiat przystanków autobusowych;

2) chodników;

3) ścieżek rowerowych;

4) ciągów zieleni izolacyjnej;

5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów z zakazem realizacji nowych i modernizacji istniejących obiektów kubaturowych.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8.1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1, spełnione będą poprzez realizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej oraz wykluczenie realizacji zabudowy tworzącej dominanty przestrzenne.

§ 9.1. Na terenach objętych planem ustala się realizację celów publicznych poprzez realizację ulic publicznych.

2. Na terenie oznaczonym symbolem F 2 KDL ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 1,5 m oddzielającego jezdnię od chodnika.

§ 10. Na terenach objętych niniejszym planem ustala się:

1) konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 332;

2) nakaz stosowania instalacji grzewczych opartych na niskoemisyjnych technikach spalania paliw.

§ 11.1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty kulturowe o walorach zabytkowych, a także stanowiska archeologiczne.

2. W związku z ust. 1 na terenach objętych planem nie ustala się specjalnych warunków ochrony środowiska kulturowego.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy

§ 12. Na terenach objętych niniejszym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji funkcji mogących zanieczyszczyć wody podziemne;

2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów przydrożnych i wód powierzchniowych;

3) zakaz lokalizacji funkcji będących źródłem hałasu przekraczającego dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące 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

§ 13. Na terenach objętych planem nie występują tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem F 2 KDL oraz symbolem F 3 KDD wynoszące 15,0 m.

2. Ustala się minimalne szerokości jezdni:

1) dla jednojezdniowych ulic oznaczonych:

a) symbolem F 2 KDL - 6,0 m,

b) symbolem F 3 KDD - 5,0 m.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dostawę wody z komunalnych ujęć poprzez sieć magistralną i stacje uzdatniania;

2) możliwość remontów i modernizacji istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

§ 16. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię ścieków;

2) wyposażenie ulic w kanalizację deszczową;

3) możliwość remontów i modernizacji istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

§ 17. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

1) zasilanie w energię inwestycji realizowanych na terenie objętym planem z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem, że pokrycie wzrostu zapotrzebowania na energię w terenach objętych zasięgiem istniejących stacji nastąpi poprzez wymianę transformatorów na jednostki o wyższej mocy;

2) możliwość remontów i modernizacji istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) zastosowanie indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych gazem lub olejem opałowym;

2) możliwość realizacji sieci ciepłowniczej zdalaczynnej i możliwość przyłączenia do niej nowych odbiorców.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 19.1. Na terenach objętych planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów ustala się następujące warunki podziału na działki budowlane:

1) każda działka przeznaczona do zabudowy musi mieć bezpośredni dostęp do ulicy publicznej ustalonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) wydzielenie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełniać następujące warunki:

a) dla zabudowy wolnostojącej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 550 m²; szerokość działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400 m², szerokość działki nie może być mniejsza niż 15,0 m.

§ 20.1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem F 1 MN ustala się linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację utwardzonych dojazdów, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem F 1 MN ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

1) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 40 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji;

2) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 50 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji;

3) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w tym jedno z miejsc parkingowych może znajdować się w garażu,

b) 1 miejsce na 20 m² powierzchni całkowitej lokali usługowych;

4) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 m, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu;

5) realizacja zabudowy o dachach o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30° ÷ 45°, z główną kalenicą usytuowaną równolegle do przylegających ulic, na ich odcinkach o przebiegu północny zachód – południowy wschód;

6) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych;

7) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia;

8) możliwość realizacji poddaszy użytkowych;

9) z zastrzeżeniem pkt 10, możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;

10) zabudowa, o której mowa w pkt 9, winna spełniać następujące warunki:

a) lokalizacja budynków na działkach niezabudowanych budynkiem mieszkalnym wyłącznie w formie dobudowanej do budynku towarzyszącego na działce sąsiedniej,

b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekraczać 5,0 m, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F 1 MN ustala się 30 procentową stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 9

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kędzierzyn - Koźle.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle
Grzegorz Chudomięt

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXVII/437/09
Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle
z dnia 5 marca 2009 r.

Stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle, przyjętego uchwałą Nr XXIX/346/2000 z dnia 28 września

2000 r., teren objęty niniejszym planem położony jest w obszarze mieszkalnictwa o dominującej zabudowie jednorodzinnej.

Ustalenia planu miejscowego są w pełni zgodne z ww. ustaleniami Studium.

Plan miejscowy ustala szczegółowe zasady zagospodarowania terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną z uwzględnieniem kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn – Koźle.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXVII/437/09
Rady Miasta Kędzierzyn - Koźle
z dnia 5 marca 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Ustalenia planu miejscowego nie nakładają na Gminę Kędzierzyn - Koźle obowiązków realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym ustala się, że ewentualna modernizacja istniejącego uzbrojenia realizowana będzie ze środków własnych Gminy.

