Projekt nr 12

z dnia 11 czerwca 2025 r.

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/467/2022 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach, Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Krapkowicach, iż nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krapkowice, przyjętego uchwałą Nr XXI/346/2013 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 11 września 2013 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 – 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

6) stanowiska archeologiczne;

7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

9) wały przeciwpowodziowe;

10) odległość 50 m od stopy wały przeciwpowodziowego;

11) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy**.**

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie (stanowiąca więcej niż 50 % wydzielonego w planie terenu), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;

3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności, w tym urządzenia i obiekty towarzyszące;

4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

5) **linia zabudowy obowiązująca** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą wymaganą odległość budynków podstawowych od dróg, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany;

6) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;

7) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji takiej samej jak podstawowe przeznaczenie terenu;

8) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 0° do 12°;

9) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;

10) **szerokość elewacji frontowej** – odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;

11) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą role wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;

12) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

13) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;

14) **miejsca postojowe (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

15) **przepisy budowlane** – przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;

16) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **MNW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem **MN-U**;

4) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;

5) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem **U-P**;

6) tereny usług lub zieleni, oznaczone symbolem **U-Z**;

7) tereny drogi publicznej głównej, oznaczone symbolem **KDG**;

8) tereny drogi publicznej głównej lub drogi lokalnej, oznaczone symbolem **KDG-KDL**;

9) tereny drogi publicznej głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **KDG-WS**;

10) tereny drogi publicznej zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**;

11) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;

12) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;

13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;

14) tereny komunikacji wodnej – śródlądowej, oznaczone symbolem **KWS**;

15) tereny gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **RNR-RNL**;

16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;

17) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **ZN**.

§ 6. Na terenach, o których mowa w § 5, można:

1) lokalizować:

a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) urządzać zieleń towarzyszącą.

§ 7. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej określonych w niniejszej uchwale.

§ 8. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 5, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące dopuszczenia, nakazy, zakazy i ograniczenia:

1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:

a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,

c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 10 m^2, szerokość frontu minimum 2,5 m oraz ustala się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją $\pm 10^o$;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MNW, MN-U zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych, usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: warsztaty naprawy pojazdów, warsztaty wulkanizatorskie, stacje paliw, myjnie samochodowe;

3) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność nadziemną zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

2. Ze względu na wymagania kompozycyjno-estetyczne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

1) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować:

a) ścianami równolegle do frontu lub bocznych granic działki,

b) na działkach o nieregularnym kształcie – dopuszcza się zgodnie z układem zabudowy sąsiedniej;

2) przy rozbudowie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich.

§ 10. 1. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 4.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

4. W przypadku gdy rysunek planu nie wskazuje linii zabudowy, obowiązują odległości zawarte w przepisach odrębnych od dróg i granic działek.

§ 11. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych (m.p.), w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 2 m.p./1 lokal mieszkalny;

2) usługi:

a) 1 m.p./30 m^2 powierzchni użytkowej,

b) myjnia samochodowa: 2 m.p./1 stanowisko do mycia,

c) stacje paliw: 2 m.p./1 stanowisko do tankowania,

d) usługi turystyczne – 1 miejsca parkingowe / 1 pokój;

3) dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej:

a) minimum 10 m.p.,

b) minimum 1 m.p. na dwóch pracowników,

c) minimum 1 m.p. na 100 m^2 powierzchni urządzeń sportowych;

4) zakłady produkcyjne, tereny komunikacji śródlądowej: 1 m.p./3 osoby zatrudnione;

5) składy, magazyny: 1 m.p./500 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Dla wskaźnika m.p. dla usług biurowych i administracji oraz handlu należy rozumieć także lokale wbudowane w ramach terenu mieszkaniowego.

3. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę ilości miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

4. W ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

5. Sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

6. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 4, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku:

1) na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku;

2) w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

7. Na działkach z budynkami użyteczności publicznej należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów przyjmując nie mniej niż 2 m.p.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

2) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska:

   a) na terenach MN, MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) na terenach MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   c) na terenach U-Z– jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) na wszystkich terenach dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach U-P dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenie 1U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni;

2) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach GZWP 335 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) nie określa się wymaganych obligatoryjnie: zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;

2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego;

3) obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne nr 26;

4) roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności w miejscu stanowiska archeologicznego należy wykonywać zgodnie z zasadami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

5) dla pozostałych terenów nakazuje się w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych, niezwłoczne zgłoszenie do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Krapkowic, a następnie podjęcie odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDG, KDL, KDD i KDW, określone na rysunku planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne;

3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

   a) budowę i rozbudowę dróg publicznych KDG, KDZ i KDD,

   b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KDW;

4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);

2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji, telekomunikacji oraz elektroenergetyczną;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);

5) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);

7) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,

   b) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,

   c) z odnawialnych źródeł energii;

9) na wszystkich terenach możliwa jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenach U-P dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

4. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych, jak również w innej postaci niż podziemne.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Ustala się następujące zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) – obowiązują przepisy odrębne, w tym:

a) realizację nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie w obszarze oddziaływania wody Q1% o głębokości do 0,5 m, granica głębokości powyżej 0,5 m stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

b) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyklucza się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) terenów górniczych;

2) obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar w granicach planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z zakresu prawa lotniczego.

3. Dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują przepisy odrębne.

4. W odległości do 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny dróg publicznych KDG, KDZ, KDL, KDD.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

3. Na terenach dróg, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) sytuowania słupów, znaków drogowych oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruchu osobom niepełnosprawnym,

b) nawierzchni asfaltowych oraz litych nawierzchni betonowych, z wyjątkiem jezdni oraz ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;

2) nowe i przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 9.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 18. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MNW, MN-U, U, U-P – 20%;

2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

b) zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;

3) zakaz realizacji zabudowy grupowej;

4) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenach 5MN i 6MN zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną – obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 ust. 3.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1MN: z drogi 13KDD oraz dróg poza terenem planu;

2) dla terenu 2MN: z drogi 11KDD, 12KDD;

3) dla terenu 3MN: z drogi 11KDD, 13KDD, 14KDD oraz dróg poza terenem planu;

4) dla terenu 4MN: z drogi 1KDZ, 11KDD, 12KDD, 14KDD oraz dróg poza terenem planu;

5) dla terenu 5MN: z drogi 11KDD, 12KDD;

6) dla terenu 6MN: z drogi 12KDD, 15KDD.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 7 m do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 20 m,
- dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek:

a) 10 m dla zabudowy szeregowej,

b) 14 m dla zabudowy bliźniaczej,

c) 20 m dla zabudowy wolnostojącej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 500 m^2 dla zabudowy szeregowej,

b) 750 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,

c) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

§ 20. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,

b) zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren 4MNW zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1MNW: z drogi 1KDL oraz ul. Emilii Plater (poza obszarem planu);

2) dla terenu 2MNW: z drogi 2KDL, 1KR;

3) dla terenu 3MNW: z drogi 1KR;

4) dla terenu 2MNW: z drogi 2KDL, 1KR.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 6 m dla budynków z dachami płaskimi i 8 m dla budynków z dachami wysokimi,
- szerokość elewacji frontowej – od 6 m do maksymalnie 20 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek – 14 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

§ 21. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-U**, **2MN-U**, **3MN-U**, **4MN-U**, **5MN-U**, **6MN-U**, **7MN-U**, **8MN-U**, **9MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;

3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

4) zakaz realizacji zabudowy grupowej;

5) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

6) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) na terenie 9MN-U zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną – obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 ust. 3

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1MN-U: z drogi 4KDD, 5KDD, 8KDD;

2) dla terenu 2MN-U: z drogi 3KDL, 4KDD, 5KDD, 8KDD;

3) dla terenu 3MN-U: z drogi 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD;

4) dla terenu 4MN-U: z drogi 3KDL, 5KDD, 6KDD, 9KDD;

5) dla terenu 5MN-U: z drogi 2KDL, 6KDD, 7KDD, 10KDD;

6) dla terenu 6MN-U: z drogi 2KDL, 3KDL, 6KDD, 10KDD;

7) dla terenu 7MN-U: z drogi 2KDL, 7KDD;

8) dla terenu 8MN-U: z drogi 1KDZ, 12KDD, 16KDD;

9) dla terenu 9MN-U: z drogi 12KDD, 15KDD, 16KDD.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,2,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- maksymalna wysokość – 8 m dla budynków z dachami płaskimi i 10 m dla budynków z dachami wysokimi,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich kolor pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,
- dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek:

a) 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) 14 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 10 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,

d) 25 m dla zabudowy usługowej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 1000 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) 750 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 500 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,

d) 1000 m^2 dla zabudowy usługowej.

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

§ 22. 1. Dla terenów **usług**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDL.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- liczba kondygnacji – do 2 nadziemnych,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe:

- maksymalna wysokość budynku – 6 m przy dachu wysokim i 4 m przy dachu płaskim,
- dachy wysokie lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach jak w budynku podstawowym, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 12 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek – 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

§ 23. 1. Dla terenów **usług lub produkcji**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P**, **2U-P**, **3U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny usług,

b) tereny produkcji przemysłowej,

c) tereny produkcji energii,

d) tereny składów i magazynów,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) tereny obsługi podróżnych;

3) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji i usług kultu religijnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1U-P: z drogi 1KDG, 1KDD, 2KDD;

2) dla terenu 2U-P: z drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD;

3) dla terenu 3U-P: z drogi 1KDD, 3KDD, z drogi DW423 poza terenem planu.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/2,0,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 15 m,

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 35 m,

d) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1200 m^2 pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi podróżnych,

- 500 m^2 pod zabudowę usługową,

- 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną.

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

§ 24. 1. Dla terenów **usług lub zieleni**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-Z**, **2U-Z**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny usług,

b) tereny zieleni.

2) z usług, o której mowa w pkt 1 lit. a, wyklucza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, rzemiosła, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji i usług kultu religijnego, usług biurowych i administracji;

3) z terenów zieleni, o której mowa w pkt 1 lit. b, wyklucza się realizację terenów ogrodów działkowych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną lub pozostawić pod zieleń naturalną;

3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

4) zakaz realizacji strzelnic sportowych, stacji paliw, stacji naprawy pojazdów i diagnostyki, myjni samochodowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1U-Z: z drogi 1KDD oraz drogi DW423 poza terenem planu;

2) dla terenu 2U-Z: z drogi 1KDD.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 15 m,

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

c) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzieleń pod infrastrukturę techniczną.

§ 25. 1. Dla terenów **dróg publicznych głównych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG**, **2KDG**, **3KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna główna;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe, drogi serwisowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren 3KDG zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

2) na terenie 3KDG przebiega strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 4.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 20 m.

§ 26. 1. Dla terenów **drogi publicznej głównej lub drogi lokalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG-KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna główna,

b) droga publiczna lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe, drogi serwisowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy do 25 m.

§ 27. 1. Dla terenu **drogi publicznej głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG-WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) droga publiczna główna,

b) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni naturalnej;

3) na terenie dopuszcza się:

a) wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe, drogi serwisowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

b) budowle i urządzenia hydrotechniczne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

2) na terenie przebiega strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 4.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną, drogową oraz gospodarki wodnej i przeciwpowodziowej;

3) wysokość zabudowy do 30 m.

§ 28. 1. Dla terenu **drogi publicznej zbiorczej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna zbiorcza;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 29. 1. Dla terenów **dróg publicznych lokalnych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 30. 1. Dla terenów **dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren 4MNW zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

2) na terenach 11KDD, 12KDD, 15KDD zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne objęte ochroną – obowiązują ograniczenia zawarte w § 12 ust. 3.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 31. 1. Dla terenu **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się: wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) teren zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

2) na terenie przebiega strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 4.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 32. 1. Dla terenów **komunikacji wodnej – śródlądowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KWS**, **2KWS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji wodnej – śródlądowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zieleń towarzysząca.

3) na terenie dopuszcza się: budynki, budowle i urządzenia hydrotechniczne oraz związane z gospodarowaniem wodami, w tym administracyjne, mieszkania dla pracowników.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren 2KWS zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

4) na terenie 1KWS przebiega strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 4.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dla terenu 1KWS: z drogi 2KDL, 1KR;

2) dla terenu 2KWS: z drogi 1KR.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,4,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- liczba kondygnacji – do 2 nadziemnych,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglastych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) minimalna szerokość frontu działek – 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^o$.

§ 33. Dla terenów **gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RNR-RNL**, **2RNR-RNL**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny gruntów ornych oraz upraw,

b) tereny łąk i pastwisk;

2) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1RNR-RNL: z drogi 2KDL,

b) dla terenu 2RNR-RNL: z drogi 2KDL, 1KR;

3) teren 2RNR-RNL zlokalizowany jest w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,1,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

d) geometria dachu – dowolna.

§ 34. Dla terenu **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji wodnej – śródlądowej,

b) tereny zieleni naturalnej;

3) na terenie dopuszcza się:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) mosty;

4) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KR;

5) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,3,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

d) geometria dachu – dowolna.

§ 35. Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zieleni urządzonej;

3) na terenie dopuszcza się:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) na terenie 4WS mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych,

d) na terenie 5WS budowle i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem.

4) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 36. Dla terenów **zieleni naturalnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

3) na terenie dopuszcza się:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

4) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1ZN: z drogi 1KDL,

b) dla terenu 2ZN: z drogi 2KDL,

c) dla terenu 3ZN: z drogi 1KR;

5) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się:

a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,3,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

c) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,

d) geometria dachu – dowolna;

6) tereny 1ZN, 2ZN, 3ZN zlokalizowane są w obszarze zagrożenia powodziowego, dla którego obowiązują ograniczenia zawarte w § 16;

7) na terenach 1ZN, 2ZN przebiega strefa 50 m od wału przeciwpowodziowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 4;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

§ 37. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krapkowice pomiędzy ulicami Górną, Ks. Koziołka, Transportową i rzeką Odrą, przyjęty uchwałą Nr XXVII/324/2017 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 31 marca 2017 r. z późn. zm., zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice, przyjęta uchwałą Nr XXXII/394/98 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 kwietnia 1998 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice w rejonie ulicy Żeromskiego, przyjęty uchwałą Nr XXVI/357/05 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 26 października 2005 r.

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznego Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.

Burmistrz Krapkowic

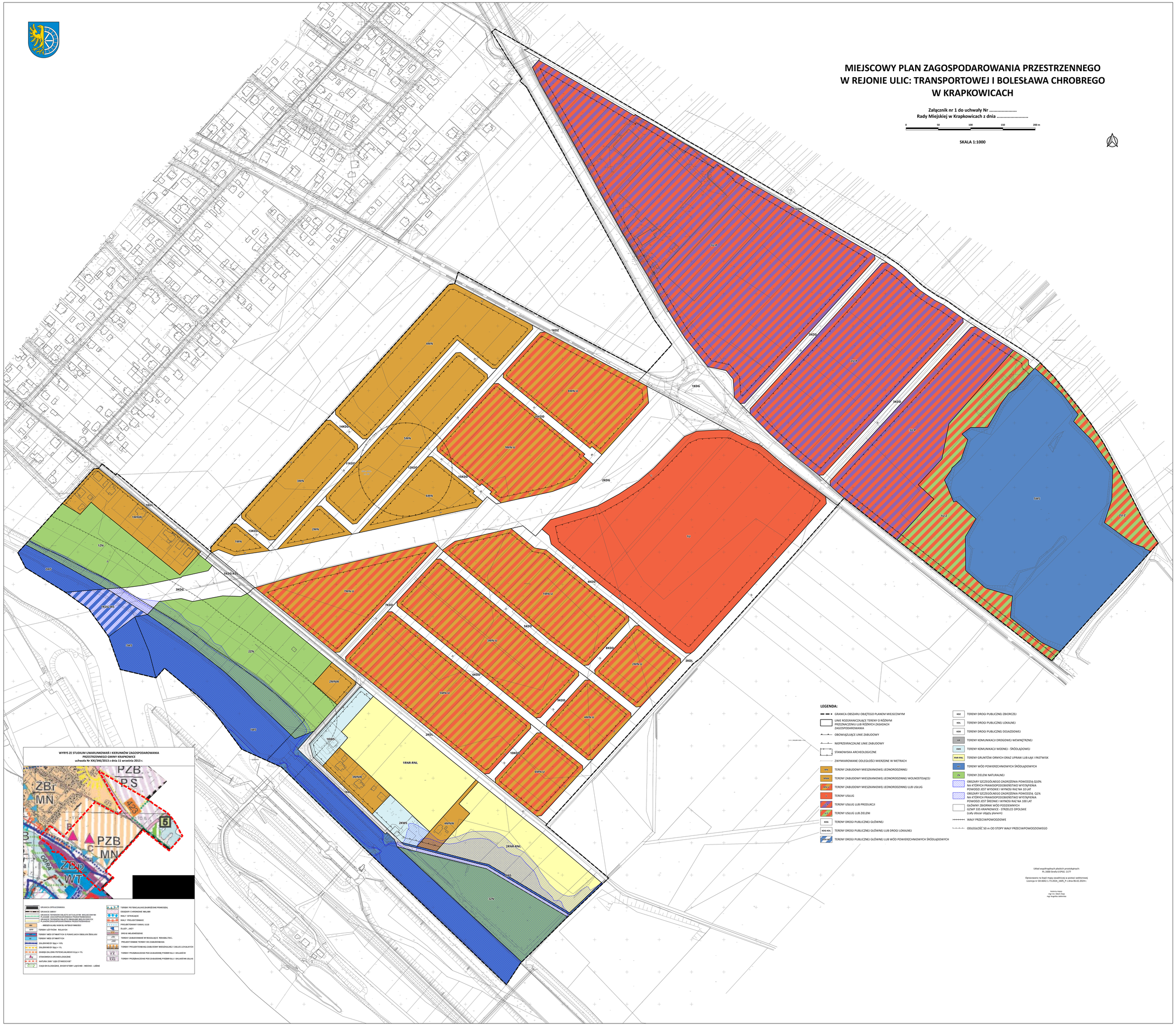
Andrzej Kasiura

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: TRANSPORTOWEJ I BOLESŁAWA CHROBREGO W KRAPKOWICACH

Załącznik nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia .....

0 50 100 150 200 m

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas pierwszego wyłożenia projektu planu od dnia 17.10.2024 r. do 08.11.2024 r. z terminem składania uwag do dnia 22.11.2024 r. nie wpłynęły uwagi, zatem nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

§ 2. Uwaga złożona podczas drugiego wyłożenia projektu planu w dniach od 13.03.2025 r. do 04.04.2025 r. z terminem składania uwag do dnia 22.04.2025 r.:

1) Odrzuca się uwagę dotyczącą zagwarantowania właściwego standardu w obsłudze komunikacyjnej dla działek nr 5944 i 5945.

   Działka nr 5944 przylega bezpośrednio do istniejącej drogi publicznej DW423 (teren 1KDG – droga klasy głównej) oraz projektowanego ronda związanego z wyprowadzeniem ruchu w kierunku projektowanego mostu na rzece Odrze. Z kolei działka nr 5945 przylega bezpośrednio do projektowanej drogi publicznej 2KDD. Zaprojektowany układ dróg publicznych pozwoli na pełną obsługę komunikacyjną w/w działek, przy czym w planie miejscowym nie określa się zjazdów, a jedyne obsługę komunikacyjną terenów, zatem dla w/w działek wpisano obsługę z wszystkich przyległych dróg publicznych (1KDG, 2KDD). Na etapie realizacji inwestycji, na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych, inwestor będzie mógł się starać o podłączenie do przyległych dróg publicznych i podczas tej procedury określone zostaną warunki i miejsca potencjalnych zjazdów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 26 czerwca 2025 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach, Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) budowa dróg: 2KDG, 3KDG, 4-16KDD;

2) rozbudowa i przebudowa dróg: 1KDL; 2KDL, 1-3KDD, 1KR;

3) zagospodarowanie terenów usług i zieleni: 1U-Z, 2U-Z;

4) budowa nowych i przebudowa istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych oraz wewnętrznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;

2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Krapkowice;

2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę Nr XXXVIII/467/2022 z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach.

Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z póxn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2021 poz. 2404).

Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych, rekreacyjno-sportowych oraz drogowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 67,1 ha i stanowi teren w zdecydowanej większości niezagospodarowany. Na części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krapkowice pomiędzy ulicami Górną, Ks. Koziołka, Transportową i rzeką Odrą, przyjęty uchwałą Nr XXVII/324/2017 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 31 marca 2017 r. z późn. zm., zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice, przyjęta uchwałą Nr XXXII/394/98 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 kwietnia 1998 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice w rejonie ulicy Żeromskiego, przyjęty uchwałą Nr XXVI/357/05 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 26 października 2005 r. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krapkowice przewidziany jest pod rozwój funkcji związanych z zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Do planu przystąpiono z inicjatywy Burmistrza Krapkowic oraz wniosków osób prywatnych.

W planie podtrzymano istniejące funkcje produkcyjne (przy ul. Transportowej) oraz mieszkaniowe w południowej części (przy ul. Chrobrego). Podtrzymano również zagospodarowanie terenów rekreacyjnych w we wschodniej części planu. Głównym elementem planu jest projektowana droga biegnąca na nowy most na rzece Odrze (most południowy). Przebieg tej trasy uwarunkował zagospodarowanie terenów sąsiednich, które przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę usługową.

W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krapkowice pomiędzy ulicami Górną, Ks. Koziołka, Transportową i rzeką Odrą, przyjęty uchwałą Nr XXVII/324/2017 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 31 marca 2017 r. z późn. zm., zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice, przyjęta uchwałą Nr XXXII/394/98 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 kwietnia 1998 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice w rejonie ulicy Żeromskiego, przyjęty uchwałą Nr XXVI/357/05 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 26 października 2005 r.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Krapkowicach (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 z nadaną georeferencją w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 15 listopada 2022 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynął 2 wnioski właścicieli terenów oraz zgłoszone zostały

wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Krapkowic wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krapkowicach, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równolegle z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od 17.10.2024 r. do 08.11.2024 r. Burmistrz Krapkowic wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 28.10.2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 22.11.2024 r. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

W dniu 19.12.2024 r. Rada Miejska w Krapkowicach uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach, jednakże w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego Nr IN.VII.743.144.2024.JM z dnia 23 stycznia 2025 r. uchwała została uchylona w całości.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z treści rozstrzygnięcia nadzorczego – zmiany w zakresie miejsc parkingowych dla osób z karta parkingową – zmiany nie wymagały ponowienia etapu uzgodnień i opiniowania, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od dnia 13.03.2025 r. do 04.04.2025 r., na dzień 24.03.2025 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 22.04.2025 r.

Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga, która została odrzucona przez Burmistrza Krapkowic oraz Radę Miejską w Krapkowicach.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Krapkowice).

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Transportowej, Żeromskiego i Bolesława Chrobrego w Krapkowicach uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla nowo projektowanej zabudowy;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW, AW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie stoi w sprzeczności z wymogami obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;

11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

W planie nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują. Nie było również konieczności uwzględnienia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krapkowice przyjętego uchwałą Nr XXI/346/2013 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 11 września 2013 r. oraz są zgodne z wynikami Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krapkowice, przyjętej uchwałą Nr XIII/171/2015 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 30 grudnia 2015 r.

Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczące budowy, przebudowy i rozbudowy dróg gminnych oraz realizacji i utrzymania miejskich terenów zieleni, sportu i rekreacji.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w Krapkowicach uzgodniono z Radcą Prawnym.

Sporządził: Adam Ziaja – główny specjalista ds. planowania przestrzennego i urbanistyki (Wydział Infrastruktury i Urbanistyki).

Zaakceptowała: Katarzyna Kubacka - Naczelnik Wydziału Infrastruktury i Urbanistyki.