

Projekt nr 9

z dnia 4 czerwca 2024 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH**

z dnia 20 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Karola Miarki 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. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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) oraz w związku z uchwałą Nr XV/185/2020 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Karola Miarki w Krapkowicach, Rada Miejska w Krapkowicach uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Karola Miarki 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, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, 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) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 332 Subniecka kędzierzyńsko-głubczycka.

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) **zabudowa** – budynki, wiaty oraz obiekty budowlane, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 8) **procent zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji takiej samej jak podstawowe przeznaczenie terenu;
- 10) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 11) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 12) **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 uskoju co najmniej 1 m;
- 13) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;
- 14) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 15) **zielen towarzysząca** – zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 16) **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;

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

2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:

- 1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny, zawierający 3 lub więcej mieszkań lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
- 2) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu;
- 3) **zabudowę mieszkaniowo-usługową** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługową lub zabudowę mieszkaniową z usługami wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
- 4) **zabudowę produkcyjną i usługową** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej lub przetwórczej, a także przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem, zabudowę obsługi komunikacji, centra logistyczne oraz zabudowę usługową, w tym związaną z handlem detalicznym i hurtowym, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu;
- 5) **zabudowę usługową** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
 - a) **usługi podstawowe** – usługi służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia i lecznictwa, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, zdrowia, kultury i rekreacji oraz rzemiosła, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie, szewskie, piekarnie,
 - b) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców, w dziedzinach, o których mowa w lit. a, w tym obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów o powierzchni sprzedaży do 2000 m²; gastronomia, obiekty rozrywkowe, biurowe, administracyjne, rzemiosło, obiekty kongresowe i konferencyjne; usługi obsługi komunikacji i napraw pojazdów, hotele, motele, mieszkania dla właścicieli,
 - c) **usługi publiczne** – usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, obiekty administracji publicznej oraz sołectkie, obiekty sakralne, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu;
- 6) **zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy zagrodowej wraz z obiektami produkcji rolniczej, za wyjątkiem hodowli zwierząt, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu;
- 7) **zabudowę garażową** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy garażowej i/lub tereny parkingów, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu;
- 8) **tereny zieleni parkowej, sportu i rekreacji** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
 - a) naturalne lub urządzone i utrzymywane tereny zieleni,
 - b) terenowe obiekty sportowe – niekryte obiekty budowlane służące do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, lodowiska odkryte, place zabaw, urządzenia sportowe, trybuny, sceny, wybiegi dla zwierząt, toalety, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu;
- 9) **tereny lasów** – tereny lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **tereny zieleni izolacyjnej** – naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki);
- 11) **tereny zieleni towarzyszącej** – urządzone i utrzymywane tereny zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) oraz ogrody i sady.

3. 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 wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem **MU**;
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolem **P-U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem **RU**;
- 7) tereny zabudowy garażowej, oznaczone symbolem **KS**;
- 8) tereny zieleni parkowej, sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **ZP-US**;
- 9) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 10) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem **ZI**;
- 11) tereny dróg publicznych autostrady, oznaczone symbolem **KDA**;
- 12) tereny dróg publicznych głównych, oznaczone symbolem **KDG**;
- 13) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 14) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**;
- 16) tereny dróg rowerowych, oznaczone symbolem **KDR**.

§ 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 zielenią 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 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 i parkowania samochodów oraz wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych,
 - c) dla działek wydzielanych na cele infrastruktury technicznej i w przypadku regulacji granic nieruchomości dopuszcza się minimalną powierzchnię 10 m², 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 ±10°;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MW, MN 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 nadziemna 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 równoległe 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 - 5.

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 51% 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.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. 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 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach MW, MU – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach ZP-US – 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 1P-U i 2P-U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach MU, RU, P-U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 próchnicznej, 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 332 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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

§ 12. 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 KDZ, 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) rozbudowę dróg publicznych KDA, 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 oraz elektroenergetyczną;
- 3) 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);

- 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) ścieki bytowe i komunalne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 6) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 P-U dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie 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.

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

§ 13. 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: MW, MN, MU, P-U, U, RU, KS – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi w lokalach użytkowych w parterze budynków,
 - b) zielen towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) od terenów lasów obowiązują odległości ustalone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDZ i/lub ulicy 3 Maja;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 1,5mp/1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1mp na 50 m² powierzchni usług,

c) 2% miejsc lecz nie mniej niż 2 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże wbudowane i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 17 m,

- liczba kondygnacji – od 2 do 5 nadziemnych,

- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich kolor pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 10 m.

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

1) minimalna szerokość frontu działek – 35 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub obiektach towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi,

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) zakaz realizacji zabudowy szeregowej i grupowej,

3) 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 i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1MN: z drogi 1KDD, 1KDW, 2KDW,

b) dla terenu 2MN: z drogi 1KDD, 4KDW,

c) dla terenu 3MN: z drogi 1KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2mp/1 lokal mieszkalny,

- b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1mp/1 lokal mieszkalny,
- c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,5,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 8 m dla budynków z dachami płaskimi i 10 m dla budynków z dachami wysokimi,
- szerokość elewacji frontowej – od 6 m do maksymalnie 14 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich rodzaj pokrycia dowolny,
- układ kalenicy – prostopadle lub równoległe 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 równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 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 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub obiektach towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zielen 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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 4MN: z drogi 2KDG,
 - b) dla terenu 5MN, 6MN: z drogi 2KDD;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- a) 2mp/1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji usług dodatkowe 1mp/1 lokal mieszkalny,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość – 11 m,
 - szerokość elewacji frontowej – od 7 m do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 18 m,
 - dachy zasadnicze wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym lub blachą dachową w kolorach ceglanych, 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 – 4 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 17. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen towarzysząca.

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

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

2) zakaz realizacji myjni samochodowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDG,

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2mp/1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku realizacji usług 1mp na 50 m² powierzchni usług,

c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno-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 ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich kolor pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość – 8 m,

- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich kolor pokrycia dowolny,

- układ kalenicy – prostopadle lub równolegle względem frontu bądź granic bocznych działki,

c) 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,

d) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 6 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 – 1000 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy produkcyjnej i usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-U**, **2P-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy produkcyjnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny ciepłowni (na terenie 1P-U);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen 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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1P-U: z drogi 1KDZ, 5KDW,
 - b) dla terenu 2P-U: z drogi 5KDW;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
 - b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) usługi – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
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 m² pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - 500 m² pod zabudowę usługową,
 - 4 m² pod infrastrukturę techniczną.

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$.

§ 19. 1. Dla terenów **zabudowy produkcyjnej i usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3P-U**, **4P-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy produkcyjnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen 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) wyklucza się lokalizację otwartych składów materiałów sypkich,

4) na terenie 4P-U zakaz realizacji stacji paliw oraz myjni samochodowych,

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 3P-U: z drogi 1KDG, 5KDW,
- b) dla terenu 4P-U: z drogi 3KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
- b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) usługi – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,

d) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć:

- na terenie 3P-U – 12 m,
- na terenie 4P-U – 10 m;

b) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 15 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 m² pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - 500 m² pod zabudowę usługową,
 - 4 m² pod infrastrukturę techniczną.
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$.

§ 20. 1. Dla terenów **zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen 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. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDZ, 4KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1mp na 50 m² powierzchni usług,

b) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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 – 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 ceglanych, 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 – 6 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 – 500 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RU, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z hodowlą zwierząt;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dopuszczalna wyłącznie jako budynek mieszkalny dla właścicieli.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 2KDG;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce na czterech pracowników,
 - b) 1,5mp/1 lokal mieszkalny,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,0,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki przeznaczenia podstawowego oraz budynku mieszkalnego:

- maksymalna wysokość – 8 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 ceglanych, 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 – 10 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 – 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy garażowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa garażowa, parkingi;
- 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) rodzaj zabudowy: budynki wolnostojące i szeregowe.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 4KDW;
- 2) wskaźnik miejsc postojowych: nie ustala się.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość – 4 m,
- b) liczba kondygnacji – jedna,
- c) płaskie lub dwuspadowe,
- d) układ kalenicy – dowolny.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 40 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±15°.

§ 23. 1. Dla terenów zieleni parkowej, sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP-US, 2ZP-US, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni parkowej,
- b) tereny sportu i rekreacji.

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,
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zakaz realizacji strzelnic sportowych.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna: z drogi 3KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce do parkowania na czterech pracowników, 1 miejsce do parkowania na 250 m² powierzchni urządzeń sportowych, 2% miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

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 16 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 wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

§ 24. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL**, **2ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1ZL: z drogi 1KDA (z drogi serwisowej),
 - b) dla terenu 2ZL: z drogi 2KDG;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 25. Dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI**, **3ZI**, **4ZI**, **5ZI**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1ZI: z drogi 1KDZ, 1KDD,
 - b) dla terenu 2ZI: z drogi 1KDZ, 1KDD, 4KDW,

- c) dla terenu 3Z, 4ZI: z drogi 1KDG,
- d) dla terenu 5ZI: z drogi 1KDA i terenu 1KDR;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;
- 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 – 6 m,
 - d) geometria dachu – dowolna;
- 5) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

§ 26. 1. Dla terenów **dróg publicznych autostrady**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDA**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, drogi serwisowe.
- 2. 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – 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;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi 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.

§ 28. 1. Dla terenów **dróg publicznych zbiorczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – 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;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.
- 2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi 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 dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – 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;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

- 1) szerokość drogi 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 wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – 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;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. 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.

§ 31. 1. Dla terenów **dróg rowerowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu rowerowego i pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. 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 rowerową;
- 3) wysokość zabudowy do 10 m.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 32. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy 3 Maja, przyjęty uchwałą Nr XVI/237/2004 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 września 2004 r.

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

§ 34. 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 20 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:

- 1) Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Krapkowic o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Karola Miarki w Krapkowicach, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 20 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Karola Miarki 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: 2KDD;
- 2) przebudowa dróg: 1KDZ; 1KDD, 3KDD, 3KDW;
- 3) zagospodarowanie terenów zieleni parkowej, sportu i rekreacji 1ZP-US, 2ZP-US;
- 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 20 czerwca 2024 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę Nr XV/185/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Karola Miarki 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) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587), z uwzględnieniem § 12. 1. rozporządzenia 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 usługowych i mieszkaniowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 37,9 ha i stanowi teren w zdecydowanej większości zagospodarowany. Na przeważającej części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy 3 Maja, przyjęty uchwałą Nr XVI/237/2004 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 września 2004 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 mieszkaniowe jednorodzinne, garażowe, produkcyjne, usługowe oraz zabudowy zagrodowej. Nową funkcją jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla którego uchwałą Nr XLIII/528/2022 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 15 grudnia 2022 r. ustalono lokalizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Dodatkowo wprowadzono nowe funkcje zieleni parkowej oraz sportu i rekreacji. Nie zmieniono układu komunikacyjnego, jak również utrzymano istniejące tereny zieleni leśnej i izolacyjnej.

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 dla wszystkich terenów.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 9 czerwca 2020 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, równoległe 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 18.04.2024 r. do 08.05.2024 r. Burmistrz Krapkowic wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 29.04.2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 22.05.2024 r. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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: 3 Maja i Karola Miarki 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); 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 osiągnięcie 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, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują.

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 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 - inspektor ds. planowania przestrzennego i urbanistyki (Wydział Infrastruktury i Urbanistyki).