

Projekt nr 1

z dnia 21 maja 2026 r.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH**

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady w Krapkowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 15 ust. 2 i 3, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 VIII/104/2024 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady w Krapkowicach, Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady 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 konsultacji społecznych;
- 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) główny zbiornik wód podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie (cały obszar objęty planem).

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 przeważa na działce budowlanej (stanowi więcej niż 60 % 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 mogą 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 lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnej części budynku (z wyłączeniem ocieplenia) od dróg i innych terenów; elementy takie jak: wykusze, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m, takie elementy jak windy oraz wiatrolapy o nie więcej niż 3 m – ustalenie nie dotyczy urządzeń budowlanych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 7) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 20° do 45°;
- 8) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i uzupełniającej (w tym gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także urządzenia budowlane;
- 9) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 10) **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;
- 11) **miejsca do parkowania (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 12) **pozostała zabudowa** – obiekty i budowle nie będące budynkami;
- 13) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 14) **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 oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 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 wielorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem **MW-U**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 5) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**;
- 7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolem **KP**;
- 8) tereny komunikacji pieszej, oznaczone symbolem **KPP**;
- 9) tereny garażu, oznaczone symbolem **KOG**;
- 10) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem **IE**;
- 11) tereny infrastruktury, oznaczone symbolem **I**.

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

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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 wymagania 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 ład przestrzennego

§ 9. 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 5 m²;
- 2) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność nadziemną zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy;
 - 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
 - 4) zakaz grodzenia w pasie i obrębie obszarów przestrzeni publicznych.

§ 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 70% 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.

5. Dla istniejących w momencie wejścia w życie planu budynków, znajdujących się w części lub w całości w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się ich przebudowę, nadbudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym rozbudowa takich budynków nie może wykroczać poza ustalone linie zabudowy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem wszelka działalność 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 MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) na terenach MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku realizacji zabudowy, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży bądź domów opieki społecznej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży i terenów domów opieki społecznej,
 - c) na terenach U, na których realizowana będzie zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży bądź domów opieki społecznej – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży i terenów domów opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w zakresie inwestycji publicznych, 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 urządzonej;

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

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. W planie 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.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego bądź do gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

§ 14. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazuje się ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogi 1KDL (ulicę Jana Pawła II) oraz KDD i KR, 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 dróg 1KDD i 2 KDD,
 - b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KR;
- 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 sanitarnej i deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji oraz elektroenergetyczną;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dolów 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 należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków;
- 6) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;

8) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób niekolidujący 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) możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz dopuszczeniem pkt 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 150 kW.

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 6.

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

§ 16. W planie nie określa się wymaganych obligatoryjnie: szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary i tereny nie występują.

Rozdział 7.

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

§ 17. Obszar w graniach planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 4089 – w strefie obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDL, 1KDD, 2KDD;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 6KR, 7KR, 8KR;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej: 1KP;
- 4) tereny komunikacji pieszej: 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP.

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

- 1) zakazuje się sytuowania słupów, znaków drogowych oraz schodów i pochylni w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruchu osobom niepełnosprawnym;
- 2) nowe i przebudowywane chodniki, przejścia przez jezdnie oraz trasy ruchu pieszo-rowerowego należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych;
- 3) zakazuje się sytuowania stałych i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 4) zakazuje się przegradzania terenów dróg oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej i pieszej.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

Rozdział 10.

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

§ 20. 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, MW-U, U – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny usług,
 - b) tereny zieleni urządzonej.

2. Z terenów usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Usługi dopuszcza się w parterach i piwnicach budynków.

4. 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) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących;
- 5) zakazuje się usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1MW: z drogi 1KDL, 1KR,
 - b) dla terenu 2MW: z drogi 1KDL, 1KR, 2KR,
 - c) dla terenu 3MW: z drogi 1KDL, 2KR, 3KR,
 - d) dla terenu 4MW: z drogi 1KDL, 3KR, 4KR;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 m.p./1 lokal mieszkalny,
 - b) usługi: 1 m.p. na lokal usługowy,

- c) 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 5 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
- d) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. c, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najkrótszą drogę do wejścia do budynku,
- e) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na przyległych terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oraz na terenach od 1MW do 4 MW,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże podziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna / maksymalna:

- dla terenu 1MW: 0,50 / 0,7,
- dla terenu 2MW: 0,8 / 1,0,
- dla terenu 3MW: 0,9 / 1,2,
- dla terenu 4MW: 0,9 / 1,2;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1MW: 0,25,
- dla terenu 2MW: 0,25,
- dla terenu 3MW: 0,25,
- dla terenu 4MW: 0,25;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1MW: 0,3,
- dla terenu 2MW: 0,3,
- dla terenu 3MW: 0,3,
- dla terenu 4MW: 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość: 20 m,
- liczba kondygnacji – od 3 do 5 nadziemnych,

b) dachy zasadnicze płaskie oraz wysokie - dwu i wielospadowe,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m.

7. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 22. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MW, 6MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny usług,
 - b) tereny zieleni urządzonej.
2. Z terenów usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Usługi dopuszcza się w parterach i piwnicach budynków.
4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących;
 - 4) zakazuje się usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe).
5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 5MW: z drogi 2KDD, 1KR, 6KR,
 - b) dla terenu 6MW: z drogi 1KDD, 2KDD, 6KR, 7KR, 8KR;
 - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 m.p./1 lokal mieszkalny,
 - b) usługi: 1 m.p. na lokal usługowy,
 - c) 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 5 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
 - d) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. c, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najkrótszą drogę do wejścia do budynku,
 - e) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na przyległych terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oraz na terenach 5MW i 6MW,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże podziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna / maksymalna:
 - dla terenu 5MW: 0,8 / 1,1,
 - dla terenu 6MW: 0,7 / 1,0,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - dla terenu 5MW: 0,25,
 - dla terenu 6MW: 0,25,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 5MW: 0,3,

- dla terenu 6MW: 0,3;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość: 20 m,
- liczba kondygnacji – od 3 do 5 nadziemnych,

b) dachy zasadnicze płaskie oraz wysokie - dwu i wielospadowe,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m.

7. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 23. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. Z terenów usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. 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) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1MW-U: z drogi 1KDL, 4KR, 5KR,
- b) dla terenu 2MW-U: z drogi 1KDL, 1KDD, 5KR,
- c) dla terenu 3MW-U: z drogi 1KDL, 1KDD oraz poprzez teren 1U;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 m.p./1 lokal mieszkalny,

b) usługi: 1 m.p./100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 m.p. na lokal usługowy,

c) 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 5 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,

d) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. c, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najkrótszą drogę do wejścia do budynku,

- e) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na przyległych terenach komunikacji drogowej wewnętrznej,
- f) dla terenu 3MW-U dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie 1U;
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże podziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna / maksymalna:

- dla terenu 1MW-U: 1,0 / 1,3,
- dla terenu 2MW-U: 0,5 / 1,3,
- dla terenu 3MW-U: 0,6 / 0,9

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1MW-U: 0,35,
- dla terenu 2MW-U: 0,35,
- dla terenu 3MW-U: 0,3,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1MW-U: 0,3,
- dla terenu 2MW-U: 0,3,
- dla terenu 3MW-U: 0,3;

- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe:

- maksymalna wysokość: 20 m,
- liczba kondygnacji – do 5 nadziemnych,

- b) dachy zasadnicze płaskie oraz wysokie - dwu i wielospadowe,

- c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 24. 1. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. Z terenów usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 wyklucza się tereny usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach zakazuje się usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe).

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1U: z drogi 1KDL, 7KR,
- b) dla terenu 2U: z drogi 1KDD, 8KR;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) usługi: 1 m.p./100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 m.p. na lokal usługowy,
- 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 5 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40,
- c) miejsca do parkowania, o których mowa w lit. b, należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najkrótszą drogę do wejścia do budynku,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże podziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna / maksymalna:

- dla terenu 1U: 0,2 / 0,8,
- dla terenu 2U: 0,19 / 0,6,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1U: 0,4,
- dla terenu 2U: 0,46,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1U: 0,05,
- dla terenu 2U: 0,2;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość: 15 m,
- liczba kondygnacji – do 3 nadziemnych,

b) dachy zasadnicze płaskie,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działek – 15 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 25. 1. Dla **terenów garażu**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOG, 2KOG, 3KOG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny garażu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 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 1KOG: z drogi 7KR, 8KR,
- b) dla terenu 2KOG: z drogi 1KDL,
- c) dla terenu 3 KOG: z drogi 1KDL, 1KDD;

- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) dla terenu 1KOG:

- minimum 30,
- w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko na 60 miejsc parkingowych,
- sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże nadziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

- b) dla terenu 2KOG:

- minimum 20,
- w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko na 30 miejsc parkingowych,
- sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże nadziemne i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej;

- c) dla terenu 3KOG:

- minimum 15,
- w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko na 30 miejsc parkingowych,
- sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże nadziemne 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:

- dla terenu 1KOG: 0,1 / 0,65,

- dla terenu 2KOG: 0,1 / 1,0,
- dla terenu 3KOG: 0,1 / 0,65,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1KOG: 0,5,
- dla terenu 2KOG: 0,5,
- dla terenu 3KOG: 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1KOG: 0,25,
- dla terenu 2KOG: 0,2,
- dla terenu 3KOG: 0,22;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki garaży:

- maksymalna wysokość: 5 m na terenach 1KOG i 3KOG oraz 8 m na terenie 2KOG,
- liczba kondygnacji – do 2 nadziemnych,

b) dachy zasadnicze płaskie,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 5 m.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działek – 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m².

§ 26. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się 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) 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;
- 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 zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

§ 27. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się 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, lecz nie mniej niż 10 m;
- 2) 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;
- 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) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

§ 28. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) na terenie dopuszcza się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, 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 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 w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 5 – 15, 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

§ 29. 1. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

§ 30. 1. Dla terenów komunikacji pieszej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) na terenie dopuszcza się obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

§ 31. Dla terenów elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolami **1IE**, **2IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1IE: z terenu 2MW,
 - b) dla terenu 2IE: z terenu 1KDL, 1 KDD;
- 4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) geometria dachu – dowolna;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m².

§ 32. Dla terenu infrastruktury oznaczonego na rysunku planu symbolem **1I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) z terenów infrastruktury, o których mowa pkt 1 wyklucza się tereny obsługi produktów naftowych oraz tereny gospodarowania odpadami;
- 4) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDL;
- 5) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność nadziemna zabudowy – od 0,001 do 0,3,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - b) geometria dachu – dowolna;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5 m².

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

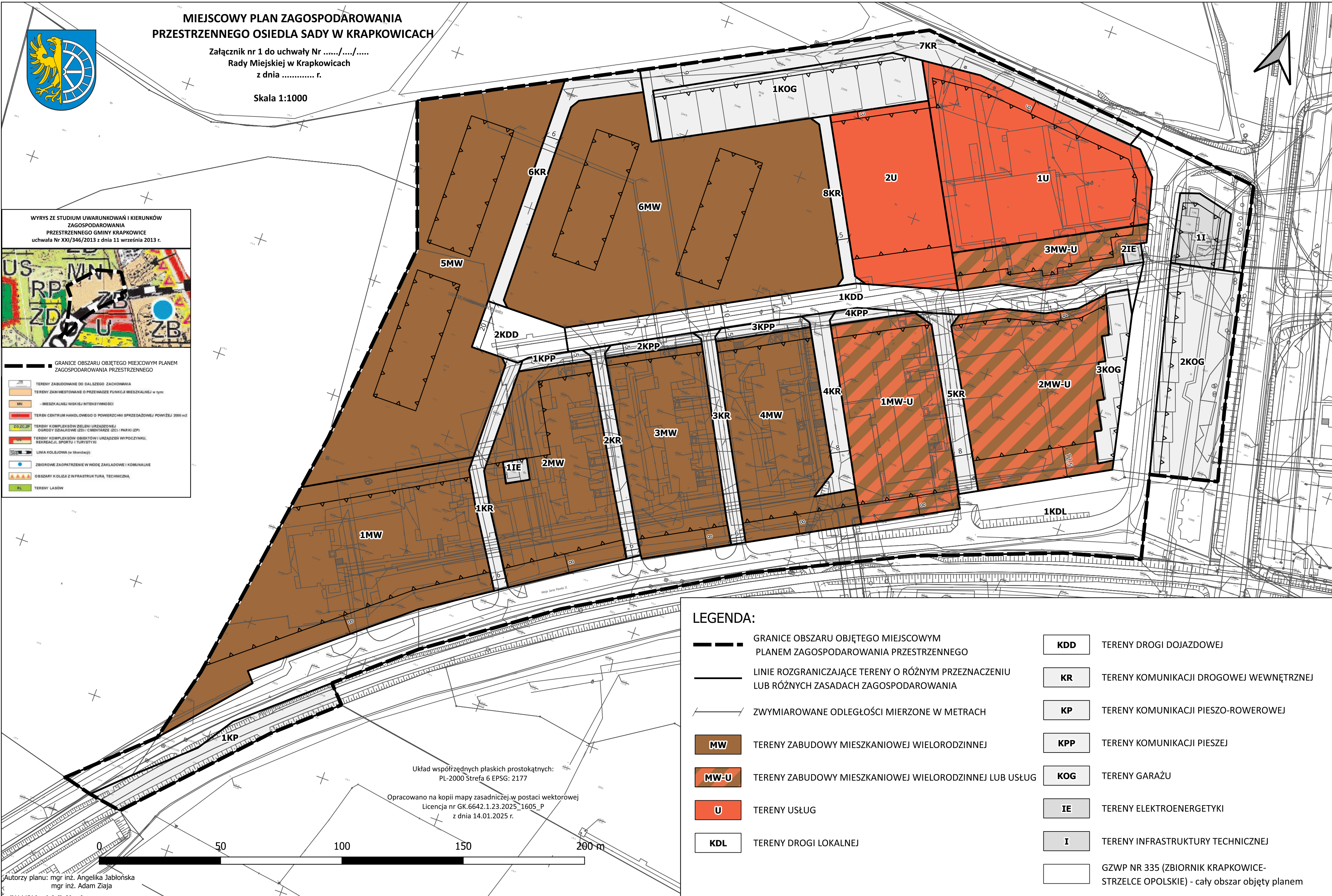
§ 33. W granicach niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Alei Jana Pawła II w Krapkowicach przyjęty uchwałą Nr XII/150/2019 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 21 listopada 2019 r.

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.

Burmistrz Krapkowic

Andrzej Kasiura



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 27 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady w Krapkowicach, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza Krapkowic w sprawie uwag złożonych podczas pierwszych konsultacji społecznych w dniach od 15 stycznia 2026 r. do 13 lutego 2026 r. oraz drugich konsultacji społecznych w dniach od 14 kwietnia 2026 r. do 15 maja 2026 r. Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:

Rozdział 1.

Uwagi złożone podczas pierwszych konsultacji społecznych w dniach 15.01.-13.02.2026 r.

1. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 20.01.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *Brak połączenia terenu 1KDD pomiędzy blokami 1MW z Aleja Jana Pawła II.*

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem 1KDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu zostanie przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

2) Treść uwagi: *Uwaga dotycząca niewłaściwego przebiegu linii zabudowy pomiędzy terenami 1MW, 2MW i 1KDD.*

Uzasadnienie: Przyjęta linia zabudowy została dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu 1MW z uwzględnieniem wiatrołapów i ewentualnej rozbudowy istniejących budynków na terenie 1MW.

3) Treść uwagi: *Brak miejsc parkingowych na terenie 1MW i 1KDD.*

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza lokalizację nowych miejsc parkingowych na terenie 1MW, a ich realizacja zależy od decyzji właściciela terenu. Z kolei realizacja i lokalizacja ewentualnych miejsc parkingowych na terenie 1KDD zostanie określona na etapie projektu budowlanego drogi z uwzględnieniem potencjalnych wjazdów do tej drogi i lokalnych uwarunkowań.

2. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 23.01.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *Zmiana przebiegu linii zabudowy i zachowanie szerokiego pasa wolnego od zabudowy na terenie 1MW w celu umożliwienia dostępu ciężkiego sprzętu straży pożarnej.*

Uzasadnienie: Przyjęta linia zabudowy została dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu 1MW i ewentualnej nieznacznej rozbudowy istniejących budynków na terenie 1MW. Wprowadzenie tej linii uniemożliwia realizację innej zabudowy, co pozwoli na niczym nieograniczony dostęp dla służb pożarowych do budynków.

3. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 04.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *Zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy z 0,15 do minimum 0,25 dla terenu 1MW.*

Uzasadnienie: Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy dotyczy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i jest dostosowany do istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem niewielkiej rozbudowy. Nie wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, wskaźnik ten zostanie zmieniony.

2) Treść uwagi: *Zmiana wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej z poziomu 0,3 do 0,15.*

Uzasadnienie: Przyjęty wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej jest dostosowany do istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem lokalizacji nowym miejsc parkingowych. Nie

wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, wskaźnik ten zostanie zmieniony.

4. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 04.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (8 osób):

- 1) Treść uwagi: *Zmiana koncepcji przebiegu drogi IKKD poprzez poprowadzenie jej przez teren IMW pomiędzy blokami nr 5 i nr 8 – powrót do poprzedniej koncepcji planu.*

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem IKDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu zostanie przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

5. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 05.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (60 osób):

- 1) Treść uwagi: *Zmiana koncepcji przebiegu drogi IKKD poprzez poprowadzenie jej przez teren IMW pomiędzy blokami nr 5 i nr 8 – powrót do poprzedniej koncepcji planu.*

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem IKDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu zostanie przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

6. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 06.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *Przeprowadzenie mediacji między stronami na podstawie art. 96a Kodeksu postępowania administracyjnego.*

Uzasadnienie: Przepis art. 96a KPA nie może mieć tu zastosowania, bowiem konsultacje nie odbywają się w ramach postępowania administracyjnego, które bowiem, co do zasady, kończy się wydaniem decyzji. Wprawdzie w przepisie jest mowa o tym, że *"sprawą, której charakter pozwala na przeprowadzenie mediacji, jest w szczególności sprawa rozstrzygana w ramach uznania administracyjnego lub dotycząca: zagospodarowania przestrzennego"*, ale dotyczy to tych spraw *"zagospodarowania przestrzennego"*, które rozstrzygane są decyzją, np. decyzją o warunkach zabudowy, pośrednio - decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

7. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 09.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *Niezgodność wyznaczonych terenów MW ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krapkowice.*

Uzasadnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza na obszarze Osiedla Sady *tereny mieszkaniowe do dalszego zachowania*. Zapisy studium dla zabudowy mieszkaniowej (str. 77 i 78 studium) nie zakazują zabudowy wielorodzinnej o przyjętych parametrach, określając sposób zagospodarowania w sposób ogólny: *„przywidiuje się zasadniczo”, „zaleca się ograniczenie zasadniczo zabudowy wielorodzinnej”*. Dodatkowo studium nie określa ścisłych wskaźników wysokości i intensywności zabudowy. Od czasu uchwalenia studium na zbliżonych terenach sporządzane były plany miejscowe pod zabudowę wielorodzinną, co nie było kwestionowane przez Wojewodę Opolskiego.

- 2) Treść uwagi: *Wprowadzenie dwóch odrębnych definicji dla urządzeń i obiektów towarzyszących.*

Uzasadnienie: przyjęte definicje są stosowane w innych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Krapkowice i nie wymagają modyfikacji.

- 3) Treść uwagi: W § 4 ust. 1 pkt 5 – *wykreślenie zapisu: „budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej”*.

Uzasadnienie: Uwagę odrzuca się w części – zostanie wykreślony wyłącznie zapis dotyczący usługowej roli budowli.

- 4) Treść uwagi: W § 4 ust. 1 pkt 5 – *wprowadzić definicję rodzaju dozwolonych usług.*

Uzasadnienie: Możliwe rodzaje usług określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

- 5) Treść uwagi: W § 9 ust. 1 pkt 2 – doprecyzowanie inwestycji publicznych potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Uzasadnienie: Dopuszczalne inwestycje określone są w stosownym rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym, zgodnie z planem, dopuszcza się inwestycje wyłącznie stanowiące cel publiczny, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- 6) Treść uwagi: W § 9 ust. 1 pkt 2 – wykluczenie masztów telekomunikacyjnych wolnostojących i na budynkach.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

- 7) Treść uwagi: W § 14 ust. 2 – wprowadzenie nakazu odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji deszczowej.

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę istniejącą infrastrukturę techniczną w obszarze planu, nie można wprowadzić nakazu odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji deszczowej – docelowo kwestia ta zostanie uregulowana pomiędzy właścicielem terenu, a zarządcą sieci. Inwestor jest zobowiązany do zagospodarowania wód opadowych na własnych terenie, a jeżeli to będzie niemożliwe do odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) Treść uwagi: W § 14 ust. 2 – wprowadzenie nakazu budowy sieci kanalizacji deszczowej.

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę istniejącą infrastrukturę techniczną w obszarze planu, nie można wprowadzić nakazu budowy kanalizacji deszczowej – docelowo kwestia ta zostanie uregulowana pomiędzy właścicielem terenu, a zarządcą sieci. Inwestor jest zobowiązany do zagospodarowania wód opadowych na własnych terenie, a jeżeli to będzie niemożliwe do odprowadzenia wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 9) Treść uwagi: W § 14 ust. 2 pkt 3 – wprowadzenie zakazu odprowadzania wody deszczowej do zbiorników szczelnych i studni chłonnych.

Uzasadnienie: Odprowadzanie wody do zbiorników szczelnych i studni chłonnych umożliwia racjonalne wykorzystanie wód opadowych, a plan miejscowy powinien umożliwiać zachowanie wody deszczowej w obrębie działki i jej ewentualne późniejsze wykorzystanie.

- 10) Treść uwagi: W § 14 ust. 7 – wprowadzenie nakazu podłączenia projektowanych budynków do lokalnego systemu ciepłowniczego i zakaz indywidualnych źródeł ciepła dla budynków wielorodzinnych.

Uzasadnienie: Kwestia sposobu i możliwości ogrzewania budynków nie wchodzi w zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – regulowana jest w uchwałach Sejmiku Województwa będących w tym zakresie aktami prawa miejscowego.

- 11) Treść uwagi: Niezgodność uchwały VIII/104/2024 dla terenów MW i U ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Krapkowice w zakresie ogrzewania osiedli z sieci ciepłowniczej.

Uzasadnienie: Kwestia sposobu i możliwości ogrzewania budynków nie wchodzi w zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – regulowana jest w uchwałach Sejmiku Województwa będących w tym zakresie aktami prawa miejscowego (akt wyższego rzędu) – zatem nie można mówić o niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- 12) Treść uwagi: Rozszerzenie terenu IKR w postaci pasa wzdłuż garaży na działce 3949 zgodnie z prawem przejazdu i przechodu jako przestrzeni publicznej ogólnie dostępnej.

Uzasadnienie: Do przedmiotowych garaży zapewniony jest odpowiedni dostęp umożliwiający dojazd o szerokości 5 m, a jego poszerzenie powinno wynikać z umowy pomiędzy właścicielami terenów. Kwestie związane z prawem przejazdu i przechodu nie są przedmiotem planu miejscowego.

- 13) Treść uwagi: *Rozdzielenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren 1MW – jako teren zabudowy wielorodzinnej istniejącej oraz 2 MW teren zabudowy wielorodzinnej projektowany.*

Uzasadnienie: Powyższe tereny ujęte są w jednym paragrafie uchwały, jednakże w ustaleniach szczegółowych określono dla nich odrębne wskaźniki. Nie wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, tereny te zostaną rozdzielone.

- 14) Treść uwagi: *§ 20 ust. 6 – uwaga dotycząca współczynnika udziału powierzchni zabudowy, który dla terenu 1 MW wynosi 0,15, a dla terenu 2MW wynosi 0,25.*

Uzasadnienie: Wnioskujący nie doprecyzował czy wnioskuje o zwiększenie czy zmniejszenie wskaźnika. Nie wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, wskaźnik ten ulegnie zmianie.

- 15) Treść uwagi: *§ 20 ust. 6 – uwaga dotycząca współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu 2 MW.*

Uzasadnienie: Wnioskujący nie doprecyzował czy wnioskuje o zwiększenie czy zmniejszenie wskaźnika. Nie wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, wskaźnik ten ulegnie zmianie.

- 16) Treść uwagi: *W § 20 ust. 6 pkt 1 lit. c tiret 1 – zmniejszenie współczynnika biologicznie czynnego dla terenu 1MW z 0,3 na 0,2.*

Uzasadnienie: Przyjęty wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej jest dostosowany do istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem lokalizacji nowym miejsc parkingowych. Nie wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, wskaźnik ten zostanie zmieniony.

- 17) Treść uwagi: *W § 20 ust. 1 – wskazanie jakie usługi są dopuszczalne dla terenów U.*

Uzasadnienie: W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rozdziale II. *Standardy stosowania w projekcie planu miejscowego symboli, nazw i oznaczeń graficznych* wskazano, że określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego, co w przedmiotowym projekcie planu zostało dokonane.

- 18) Treść uwagi: *W § 23 ust. 4 pkt 2 lit. a – wprowadzenie maksymalnej wysokości budynków garażowych do 5 m – dla wszystkich terenów KOG.*

Uzasadnienie: Przyjęte wskaźniki umożliwiają realizację parkingu dwupoziomowego na terenie 2KOG, zatem zmniejszenie wskaźnika wysokości zabudowy nie jest wskazane.

- 19) Treść uwagi: *Wprowadzenie linii zabudowy w odległości 6 m od krawędzi jezdni od strony Al. Jana Pawła II.*

Uzasadnienie: Przyjęte w projekcie planu miejscowego nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wyłącznie budynków i zostały ustalone w odległości od 10 m do 14 m, w celu ochrony terenów bezpośrednio przyległych do drogi publicznej przed chaotyczną zabudową, dodatkowo tereny te stanowią rezerwę na potencjalne miejsca parkingowe dla właścicieli poszczególnych działek.

- 20) Treść uwagi: *Wprowadzenie jednoznacznych odległości linii zabudowy na terenie 2MW dla jednoznacznego i bezsprzecznego ustalenia lokalizacji budynków wielorodzinnych.*

Uzasadnienie: Przyjęte nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MW jednoznacznie wskazują, gdzie może być realizowana zabudowa.

- 21) Treść uwagi: *Wprowadzenie koncepcji drogi publicznej KDD pomiędzy blokami nr 5 i 8 łączącej z Aleją Jana Pawła II.*

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem 1KDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu zostanie przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

22) Treść uwagi: *Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 2KOG od strony ul. 3 Maja jako 6 m od krawędzi jezdni.*

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę odległości od krawędzi jezdni ul. 3 Maja do granic terenu 2KOG, należy stwierdzić, że odległość ta wynosi ponad 7 m, zatem uwaga jest bezprzedmiotowa.

23) Treść uwagi: *Poszerzyć pas drogi 1KDD zgodnie z istniejącymi obecnie granicami działek ewidencyjnych, tak aby na terenie dewelopera w rejonie klatek nr 4 został pozbawiony możliwości zabudowy i grodzenia. W pasie 1KDD przy wejściach do klatek schodowych przewidzieć chodnik a pozostałą część drogi 1KDD przewidzieć na pas drogowy i parkingi.*

Uzasadnienie: Nie planuje się poszerzenia drogi 1KDD w stronę istniejących budynków, aczkolwiek nie wyklucza się wprowadzenia ciągu pieszego pomiędzy terenami 1KDD i 1MW z zakazem grodzenia tego terenu.

24) Treść uwagi: *Wprowadzić drogę publiczną (przelotową) tak aby teren 1IE był publicznie swobodnie skomunikowany*

Uzasadnienie: Dostęp do terenu 1IE jest możliwy poprzez istniejące drogi wewnętrzne na terenie 1MW i nie ma potrzeby realizacji drogi publicznej, jednakże układ drogowy na osiedlu zostanie przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

25) Treść uwagi: *Powtórzenie badań oddziaływania na środowisko z uwagi na grudniowy termin sporządzenia dokumentu.*

Uzasadnienie: W ramach prognozy oddziaływania na środowisko nie przeprowadza się badań związanych z kwestiami przyrodniczymi – badania takie przeprowadza się (jeżeli jest taki wymóg) dla raportów oddziaływania na środowisko. Przedłożona prognoza w pełni wyczerpuje kwestie związane z ochroną środowiska przyrodniczego, co zostało potwierdzone poprzez uzyskanie pozytywnych opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krapkowicach.

8. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 10.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (47 osób):

1) Treść uwagi: *Powrót do koncepcji drogi przejazdowej (przelotowej) 1KDD, odrzucenie koncepcji drogi ślepej.*

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem 1KDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu zostanie przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

9. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 10.02.2026 (data wpływu) złożonym przez MSM Zjednoczenie:

1) Treść uwagi: *W § 20 ust. 6 pkt 1 lit. a tiret pierwsze – zmiana wskaźnika udziału powierzchni zabudowy dla terenu 1 MW z 0,15 do 0,25.*

Uzasadnienie: Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy dotyczy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej i jest dostosowany do istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem niewielkiej rozbudowy. Nie wyklucza się jednakże, że w wyniku wprowadzenia uwag do planu i wyznaczenia innych granic terenów funkcjonalnych, wskaźnik ten zostanie zmieniony.

10. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 11.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (43 osoby):

1) Treść uwagi: *Przyjęcie przez Radę Miejską koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezentowanej podczas konsultacji społecznych w dniach od 15.01.2026 r. do 13.02.2026 r.*

Uzasadnienie: Odrzuca się uwagę z powodu przewidywanych zmian w prezentowanym projekcie planu miejscowego wynikających z uwzględnienia zgłoszonych uwag.

11. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 11.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (20 osób):

- 1) Treść uwagi: *Przyjęcie przez Radę Miejską koncepcji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezentowanej podczas konsultacji społecznych w dniach od 15.01.2026 r. do 13.02.2026 r.*

Uzasadnienie: Odrzuca się uwagę z powodu przewidywanych zmian w prezentowanym projekcie planu miejscowego wynikających z uwzględnienia zgłoszonych uwag.

- 2) Treść uwagi: *Uwzględnienie wspólnoty mieszkaniowej bloku nr 2 w kosztach budowy drogi na terenie IKDD.*

Uzasadnienie: Zgłoszona uwaga nie dotyczy zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 12.02.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *Brak w projekcie planu jednoznacznej analizy docelowego obciążenia infrastruktury w tym infrastruktury wodno-kanalizacyjnej wynikającej z planowanej liczby mieszkańców nowej inwestycji*

Uzasadnienie: W ramach projektu planu miejscowego nie przeprowadza się analiz obciążenia infrastruktury, zatem uwaga nie może być przyjęta. Kwestia ta będzie przedmiotem negocjacji pomiędzy inwestorem, a zarządcami mediów infrastruktury technicznej.

- 2) Treść uwagi: *Przedstawienie informacji w jakim zakresie Inwestor, Gmina planuje rozbudowę lub modernizację istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności kolektorów, studni, przepompowni oraz przyłączy energetycznych których stan i przepustowość mogą zostać istotnie obciążone.*

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy zakresu planu miejscowego. Kwestia ta będzie przedmiotem negocjacji pomiędzy inwestorem, a zarządcami mediów infrastruktury technicznej.

- 3) Treść uwagi: *Przyjęcie przebiegu drogi w oparciu o aktualną organizację ruchu i uwzględnienie wykonania miejsc parkingowych.*

Uzasadnienie: Na terenie Osiedla Sady nie ma prawnie zatwierdzonej organizacji ruchu i dopiero po budowie drogi publicznej takowa organizacja zostanie sporządzona. Jednakże nie wyklucza się ujęcia w projekcie planu miejscowego istniejących dróg wewnętrznych zlokalizowanych pomiędzy istniejącą zabudową. W ramach wyznaczania nowych (i istniejących) dróg dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, lecz zostanie to ustalone dopiero na etapie projektu budowlanego, z kolei na poszczególnych terenach realizacja miejsc parkingowych należy do ich właścicieli.

- 4) Treść uwagi: *Zlokalizowanie miejsc parkingowych od strony Osiedla Sady.*

Uzasadnienie: Realizacja miejsc parkingowych na poszczególnych terenach należy do ich właścicieli i projekt planu takie działania umożliwia, z kolei Gmina Krapkowice w ogóle nie posiada terenów na Osiedlu Sady na których można by było wyznaczyć miejsca parkingowe, jedyny wyjątek może wystąpić na terenie projektowanej drogi publicznej, lecz zostanie to ustalone dopiero na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 2.

Uwagi złożone podczas drugich konsultacji społecznych 14.04.-15.05.2026 r.

1. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 30.04.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *Wniosek o nadanie terenowi I KR statusu drogi publicznej.*

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem IKDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu został przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady.

2. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 06.05.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *Wniosek o nadanie terenowi I KR statusu drogi publicznej jedno lub dwukierunkowej oraz zapis dotyczący swobodnego przechodu – przejazdu dla wszystkich mieszkańców objętych MPZP oraz zapis*

dotyczący zakazu grodzenia, montowania szlabanów lub innych ograniczeń utrudniających z korzystanie z drogi.

Uzasadnienie: W wyniku wcześniejszych uwag złożonych przez mieszkańców Osiedla Sady, koncepcja planu nie przewiduje drogi publicznej pomiędzy terenem 1KDD, a aleją Jana Pawła II pomiędzy blokami nr 5 i nr 8, jednakże układ drogowy na osiedlu został przeprojektowany tak, aby zapewnić właściwy dostęp do wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych na Osiedlu Sady. Pozostawienie terenu 1 KR jako drogi wewnętrznej umożliwia właścicielowi gruntu podjęcie własnej decyzji w zakresie jej przejezdności i dostępności dla innych uczestników ruchu.

2) Treść uwagi: *Zmiana przebiegu drogi 8KR.*

Uzasadnienie: Lokalizacja terenu 8KR bierze pod uwagę istniejący wjazd na teren garaży od strony osiedla Sady. Połączenie terenu 1KR z terenem 1KOG występuje w miejscu, w którym obecnie jest wjazd do garaży.

3. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 08.05.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *Wniosek o niestawianie na granicy dwóch działek (3938 i 3949) płotu lub innych stałych przeszkód, utrudniając wyjazd z garaży.*

Uzasadnienie: Kwestia stawiania na granicy działek płotu lub innych stałych przeszkód, utrudniających wyjazd z garaży nie wchodzi w zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest regulowana pomiędzy podmiotami będącymi właścicielami terenu z poszanowaniem wpisów w księgach wieczystych.

4. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 08.05.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *Wprowadzenie zakazu grodzenia działki 3949 w obrębie wyjazdu z garaży (budynek 3347t, teren 1KOG).*

Uzasadnienie: Kwestia grodzenia działek, nie wchodzi w zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest regulowana pomiędzy podmiotami będącymi właścicielami terenu z poszanowaniem wpisów w księgach wieczystych.

5. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 08.05.2026 r. (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (8 osób):

1) Treść uwagi: *Usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KR.*

Uzasadnienie: Lokalizacja terenu 8KR bierze pod uwagę istniejący wjazd na teren garaży od strony osiedla Sady. Połączenie terenu 1KR z terenem 1KOG występuje w miejscu, w którym obecnie jest wjazd do garaży.

2) Treść uwagi: *Wprowadzenie ciągu komunikacji pieszej na terenie 1KOG zamiast drogi wewnętrznej 8KR.*

Uzasadnienie: Na terenie 1KOG nie jest planowana droga wewnętrzna ani ciąg komunikacji pieszej.

6. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 11.05.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

1) Treść uwagi: *Zmiana przeznaczenia terenu na zakończeniu drogi 1KR przy granicy z terenem 5MW poprzez wyznaczenie placu manewrowego o wymiarach min. 20 m x 20 m o nawierzchni utwardzonej, umożliwiającej zawracanie pojazdów gaśniczych.*

Uzasadnienie: Plac do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m planowany jest na terenie 2 KDD, utworzenie dodatkowego placu manewrowego na zakończeniu terenu 1 KR przy granicy z terenem 5MW nie jest konieczne. Plac manewrowy na terenie 2KDD będzie umożliwiał zawracanie bądź przejazd pojazdów gaśniczych. Kwestię dróg pożarowych reguluje *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych*, wyraźnie wskazując, że obowiązek zapewnienia drogi pożarowej spoczywa na właścicielu lub zarządcy terenu, na którym znajduje się obiekt budowlany (np. spółdzielnia mieszkaniowa lub wspólnota). Droga pożarowa jest parametrem technologicznym budynku, a nie funkcją terenu o znaczeniu planistycznym.

- 2) Treść uwagi: *Odsunięcie linii zabudowy na działce sąsiedniej, aby umożliwić realizację tego placu przed granicą własności nieruchomości.*

Uzasadnienie: Linia zabudowy nie ogranicza możliwości lokalizowania placów manewrowych ponieważ dotyczy wyłącznie możliwości lokalizowania budynków.

7. Odrzuca się uwagę wyrażoną w piśmie z dnia 13.05.2026 (data wpływu) złożonym przez MSM Zjednoczenie:

- 1) Treść uwagi: *Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów 1MW, 2MW, 3MW i 4MW z 8m do odległości minimalnej 6m.*

Uzasadnienie: Przyjęte w projekcie planu miejscowego nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą wyłącznie budynków i zostały ustalone w odległości 8 m, w celu ochrony terenów bezpośrednio przyległych do drogi publicznej przed chaotyczną zabudową, dodatkowo tereny te stanowią rezerwę na potencjalne miejsca parkingowe dla właścicieli poszczególnych działek.

8. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 13.05.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (27 osób):

- 1) Treść uwagi: *Usunięcie drogi 1KR z obsługi komunikacyjnej dla terenu 5MW.*

Uzasadnienie: Dopisanie obsługi komunikacyjnej dla terenu 5MW nie powoduje automatycznie prawa i obowiązku przejazdu przez drogę 1KR, a stanowi jedynie możliwość, w zależności od decyzji właściciela terenu.

- 2) Treść uwagi: *Niewyznaczanie obsługi komunikacyjnej dla nowego osiedla przed blokiem nr 8.*

Uzasadnienie: Projekt planu dopuszcza taką możliwość, ale z uwagi na fakt, że będzie się to ewentualnie odbywało po drodze wewnętrznej, decyzja taka będzie zależała od właściciela terenu na którym znajduje się droga.

9. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 14.05.2026 (data wpływu) złożonym przez osoby fizyczne (13 osób):

- 1) Treść uwagi: *Zaprojektowanie pasażu drogowego o charakterze strefy zamieszkania, ruchu jednokierunkowego.*

Uzasadnienie: Organizacja ruchu (wyznaczanie strefy zamieszkania i ruchu jednokierunkowego) nie podlega ustaleniom planu miejscowego.

- 2) Treść uwagi: *Zapewnienie oraz utrzymanie dostępu do istniejących parkingów Wspólnoty 2D zlokalizowanych przy drodze, wyznaczenie nowych miejsc parkingowych przy drodze.*

Uzasadnienie: Plan nie ogranicza dostępu do istniejących parkingów, przeznaczenie istniejącego terenu z parkingami pod drogę wewnętrzną nie oznacza, że parkingi te nie będą mogły nadal istnieć. Przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną oznacza w praktyce, że nie będą mogły na nim być lokalizowane budynki, a parkingi mogą być lokalizowane na terenach przeznaczonych pod drogi oraz na innych np. terenach zabudowy mieszkaniowej.

- 3) Treść uwagi: *Budowa szerokiego, bezpiecznego chodnika zapewniającego swobodną komunikację pieszą.*

Uzasadnienie: Techniczne rozwiązania dotyczące budowy chodnika będą rozwiązywane na etapie pozwolenia na budowę, nie na etapie planu miejscowego.

- 4) Treść uwagi: *Utworzenie pasa zieleni oddzielającego strefę ruchu od zabudowy lub chodnika.*

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu pod ciąg komunikacji pieszej lub drogę dojazdową nie wyklucza możliwości lokalizowania zieleni urządzonej na tych terenach. Nie planuje się wyznaczenia dodatkowego terenu zieleni oddzielającego strefę ruchu lub dróg od zabudowy.

10. Odrzuca się uwagi wyrażone w piśmie z dnia 14.05.2026 (data wpływu) złożonym przez osobę fizyczną:

- 1) Treść uwagi: *Sprzeciw budowy drogi dojazdowej na nowe osiedle pod blokami nr 5 i 8.*

Uzasadnienie: Projekt planu nie przewiduje drogi publicznej dojazdowej na nowe osiedle pod blokami nr 5 i 8, jednakże wyznacza teren 1KR pod drogę wewnętrzną, co oznacza, że dostępność tego

obszaru (jego przejezdność) będzie należała do właściciela gruntu, na którym ta droga będzie zlokalizowana.

2) Treść uwagi: *Poprowadzenie drogi dojazdowej od strony garaży.*

Uzasadnienie: Projekt planu nie przewiduje drogi publicznej dojazdowej od strony garaży, jednakże planowana jest droga wewnętrzna, która będzie połączona z terenem 1KDD, poprzez teren 2KDD.

3) Treść uwagi: *Zachowanie jak największej liczby istniejących drzew, szczególnie najstarszych i największych.*

Uzasadnienie: Kwestia ta regulowana jest przepisami odrębnymi i nie podlega zapisom planu miejscowego, chyba, że drzewa objęte są ochroną prawną. W przedmiotowym planie taka sytuacja nie występuje, zatem zgoda na ewentualne usunięcie drzew będzie wynikać z przepisów odrębnych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 27 maja 2026 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady 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 drogi: 1KDD i 2KDD;
- 2) rozbudowa i przebudowa drogi: 1KDL;
- 3) zagospodarowanie terenu infrastruktury technicznej: 1I;
- 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 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, oświetleniowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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 oraz w formule publiczno-prywatnej porozumieniu z zainteresowanymi stronami.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Krapkowicach

z dnia 27 maja 2026 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę Nr VIII/104/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady 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 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.).

Przedmiotowy plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Plan obejmuje obszar w rejonie Osiedla Sady w Krapkowicach o powierzchni 7,82 ha i stanowi teren w części zagospodarowany. Na działkach zlokalizowane jest istniejące Osiedle Sady (osiedle wielorodzinne) oraz teren usługowy. W obszar planu wchodzi również teren niezagospodarowany, na którym planowana jest zabudowa wielorodzinna i zabudowa usługowa oraz droga publiczna, stanowiąca oś pomiędzy częścią istniejącą osiedla Sady, a częścią projektowaną. Na części terenu objętego przedmiotowym planem miejscowym (Aleja Jana Pawła II i ścieżka rowerowa w południowej części) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: 3 Maja i Alei Jana Pawła II w Krapkowicach, przyjęty uchwałą Nr XII/150/2019 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 21 listopada 2019 r. Przedmiotowy plan miejscowy nie zakłada zmiany przeznaczenia tych terenów. W obszarze planu nie znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Do planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem właściciela terenu o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – zmiany te są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krapkowice.

Przyjęte rozwiązania projektowe zakładają realizację nowej części osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego Sady. Planuje się realizację bloków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie dotychczas niezabudowanym i niezagospodarowanym (5MW i 6MW). Obsługa komunikacyjna nowej części osiedla opierać się będzie na drogach publicznych 1KDD i 2KDD oraz drogach wewnętrznych 6KR i 7KR, które będą przestrzeniami publicznymi bez możliwości ich grodzenia. Z kolei istniejąca część osiedla obsługiwana będzie komunikacyjnie od strony drogi 1KDL (al. Jana Pawła II) przez istniejące drogi wewnętrzne 1KR do 5KR z możliwością podłączenia do nowoprojektowanych dróg publicznych 1KDD i 2KDD (zależać to będzie od właścicieli tych terenów).

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 9 stycznia 2025 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynęły dwa wnioski od właściciela przedmiotowego terenu, 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. 2 ww. ustawy, równoległe z projektem planu. Przedstawiono ochronę

prawną zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym nie stwierdzono występowania obszarowych i indywidualnych form ochrony przyrody. Nie stwierdzono też występowania chronionych gatunków roślin i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych chronionych. Stwierdzono występowanie pospolitych gatunków zwierząt chronionych, głównie ptaków oraz że mniej więcej połowa powierzchni planu będzie mieć pozostawioną strukturę funkcjonalno-przestrzenną zgodną z już istniejącym zagospodarowaniem. Plan sankcjonuje istniejącą zabudowę i sprzyja powstaniu harmonijnego układu urbanistycznego z uzupełnieniem na terenach niezabudowanych funkcji mieszkaniowych wielorodzinnych, usług, obsługi komunikacyjnej i technicznej. Analiza istniejących problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody wskazuje, że nie występują takie istotne problemy. W ustaleniach planu miejscowego nie występują zapisy, które wpływałyby w istotny sposób negatywnie na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu. Obszar Osiedla Sady położony jest peryferyjnie w stosunku do obszarów mających znaczenie międzynarodowe i krajowe w ochronie środowiska. Nie występują korytarze ekologiczne, jedyny obszar o znaczeniu krajowym GZWP 335 jest w planie chroniony odpowiednimi zapisami. Na obszarze planu nie występują krajobrazy priorytetowe audytu krajobrazowego. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru nie występują ponieważ na obszarze planu nie ma istniejących i projektowanych obszarów Natura 2000, a obszar planu nie wpływa na integralność sieci tych obszarów. Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od 15 stycznia 2026 r. do 13 lutego 2026 r. r. Burmistrz Krapkowic poddał projekt planu miejscowego konsultacjom społecznym, na dzień 2 lutego 2026 r. zaplanowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady w Krapkowicach zostało złożonych 13 pism zawierających 64 uwagi szczegółowych. Zarządzeniem nr 431/2026 Burmistrza Krapkowic z dnia 5 marca 2026 r. uwzględniono 21 uwag, nie uwzględniono 42 uwag oraz częściowo uwzględniono 1 uwagę.

W związku z przyjęciem uwag, zgodnie z art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu został poddany ponownym uzgodnieniom, a następnie, zgodnie z decyzją Burmistrza Krapkowic, skierowany do ponownych konsultacji społecznych.

W okresie od 14.04.2026 r. do 15.05.2026 r. r. Burmistrz Krapkowic poddał projekt planu miejscowego ponownym konsultacjom społecznym, podczas których można składać uwagi do planu. Na dzień 28.04.2026 r. zaplanowano spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego. W dniach 29.04.2026 r. i 05.05.2026 r. zaplanowane zostały dyżury projektanta. W dniach 6-8.05.2026 r. w godz. 9:00 – 11:00 działał punkt konsultacyjny. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Sady w Krapkowicach zostało złożonych 11 pism zawierających 23 uwagi szczegółowe. Zarządzeniem nr 487/2026 Burmistrza Krapkowic z dnia 19 maja 2026 r. uwzględniono 4 uwagi oraz nie uwzględniono 19 uwag.

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, przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym 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 niniejszym planie 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;

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;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

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

6) 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;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;

8) 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;

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

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

11) właściwe, charakterystyczne dla obszaru miejskiego i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne z uwzględnieniem studium.

Do niniejszego planu miejscowego, zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przygotowano załącznik zawierający dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej (GML).

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krapkowice przyjętego uchwałą Nr XXI/346/2013 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. Uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych lub leżące w bezpośrednim sąsiedztwie, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.

Opracowała: Angelika Jabłońska – inspektor ds. planowania przestrzennego i urbanistyki Wydziału Infrastruktury i Urbanistyki

Zaakceptowała: Katarzyna Kubacka - Naczelnik Wydziału Infrastruktury i Urbanistyki

Zaopiniowała: Marta Buła - Radca Prawny