



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 września 2023 r.

Poz. 2793

UCHWAŁA NR LI/607/2023 RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 21 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Oleandrów i Wrzosów w Krapkowicach oraz ul. Wiejskiej w Steblowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz 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 uchwałą Nr XVI/211/2020 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Oleandrów i Wrzosów w Krapkowicach oraz ul. Wiejskiej w Steblowie, Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Oleandrów i Wrzosów w Krapkowicach oraz ul. Wiejskiej w Steblowie, 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 określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) oś istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 8) oś istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 PN 4,0 MPa;
- 9) odległość 15 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 PN 4,0 MPa;
- 10) strefy 50 m i 150 m od granicy cmentarza;
- 11) granice udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Krapkowice S”;
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 13) obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 14) 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, 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;
- 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 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;
- 6) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki** – łączna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) innych obiektów budowlanych wyniesionych ponad powierzchnię terenu, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;
- 7) **zabudowa** – budynki, wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadające fundamenty i dach;
- 8) **procent zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji takiej samej jak podstawowe przeznaczenie terenu;
- 11) **front działki** – granica działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 13) **dach wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 14) **szerokość elewacji frontowej** – odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 15) **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);
- 16) **ciągi komunikacyjne** – wjazdy, ciągi piesze oraz ścieżki rowerowe;
- 17) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 18) **zielen towarzysząca** – zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 19) **usługi pogrzebowe** – należy przez to rozumieć:
 - a) zakład pogrzebowy – podmiot gospodarczy organizujący i wykonujący usługi pogrzebowe, nieposiadający infrastruktury umożliwiającej przechowywania i przygotowania zwłok, szczątków lub prochów do pochówku,
 - b) przedsiębiorstwo pogrzebowe – podmiot gospodarczy świadczący usługi pogrzebowe, posiadający infrastrukturę umożliwiającą transport, przechowywanie i przygotowanie zwłok, szczątków lub prochów do pochówku oraz organizację i wykonywanie ceremonii pogrzebowych,
 - c) kostnice – pomieszczenia lub budynki służące do przechowywania zwłok do chwili pogrzebu, prosekoria – budynki lub ich części posiadające salę sekcijną oraz infrastrukturę służącą do przechowywania i przygotowania zwłok lub szczątków do pochówku, domy pogrzebowe – kompleksy budynków, budynki lub ich części posiadające kostnicę i salę służącą do przeprowadzania ceremonii pogrzebowych, wraz z obiektami towarzyszącymi oraz zielenią;

- 20) **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;
- 21) **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 związanymi z ich obsługą;
 - 2) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usług** – budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki mieszkalno-usługowe, tj. budynki wielorodzinne z lokalami mieszkalnymi i usługowymi, budynki usługowe, budynki zamieszkania zbiorowego wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
 - 3) **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
 - 4) **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 nieuciążliwego, 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 i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
 - 5) **zabudowę usługową i parkingów** – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej i/lub tereny parkingów;
 - 6) **tereny sportu i rekreacji** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi:
 - a) kryte obiekty sportowe i rekreacyjne – kryte w całości lub części obiekty budowlane służące do uprawiania sportu i rekreacji, w tym hale sportowe, boiska, fitness kluby,
 - b) terenowe obiekty sportowe – niekryte obiekty budowlane służące do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, lodowiska odkryte, place zabaw, urządzenia sportowe, trybuny, sceny, place zabaw,
- wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz z zielenią;
 - 7) **tereny cmentarza** – grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako inne tereny zabudowane, na których dopuszcza się cmentarze czynne;
 - 8) **tereny zieleni urządzonej** – naturalne lub urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) skomponowane kompleksowo pod względem estetycznym wraz z urządzeniami towarzyszącymi, takim jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury, małe boiska dla dzieci;
 - 9) **tereny zieleni** – naturalne lub urządzone i utrzymywane tereny zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem, zgodnie z przepisami szczegółowymi, urządzeń towarzyszących, takich jak place zabaw, ścieżki, obiekty małej architektury, małe boiska dla dzieci;
 - 10) **tereny rolnicze** – użytki rolne kwalifikowane jako grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, nieużytki, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

- 11) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** – tereny rzek wraz ze strefą brzegową, z możliwością realizacji urządzeń wodnych;
- 12) **tereny infrastruktury technicznej** – grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny przemysłowe, na których dopuszcza się stacje transformatorowe, przepompownie, rurociągi sieci kanalizacyjnej i wodociągowej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą.

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 wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone symbolem **UP**;
- 6) tereny zabudowy usługowej i parkingów, oznaczone symbolem **U/KP**;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 8) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **ZC**;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 10) tereny zieleni, oznaczone symbolem **Z**;
- 11) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone symbolem **K**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczone symbolem **E**;
- 15) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**;
- 16) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

§ 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 zielen 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

§ 9.1. 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 $\pm 10^\circ$;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN, MW/U zakazuje się prowadzenia usług kolidujących z funkcją mieszkaniową, tj. usług pogrzebowych, usług rozrywki takich jak: dyskoteki, sale taneczne, kluby nocne oraz usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych takich jak: warsztaty naprawy pojazdów, warsztaty wulkanizatorskie, stacje paliw, myjnie samochodowe;
- 3) dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność 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. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek infrastruktury technicznej.

4. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 51% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

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

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, MW/U – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenach 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.

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 wewnętrznej;
- 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.

4. Wyznacza się granice udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Krapkowice S” zatwierdzonego decyzją Wojewody Opolskiego nr OŚ.II7520-3/2/97 z 23.09.1997 r. o kodzie KN 7372 (w systemie MIDAS) i powierzchni całkowitej 72,020 ha (w tym 34,3 ha w obszarze planu).

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 KDL, KDD i KDW, określone na rysunku planu oraz drogi przylegające do terenów poza obszarem planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne;
- 3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:
 - a) rozbudowę i budowę dróg publicznych KDL 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, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, 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) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
 - 3) na terenach UP, ZC, US, dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,
 - b) urządzeń innych niż wolnostojące.
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.

Rozdział 5

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

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m i 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 o ciśnieniu roboczym 4,0 MPa, MOP 3,6 MPa (rok budowy 1995), zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - c) konieczność zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej celem realizacji czynności kontrolnych,
 - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu);
- 3) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w odległości 20 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 110 kV; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 4) w strefach, o których mowa w pkt 2, 3 zakazuje się sytuowania obiektów i urządzeń budowlanych oraz urządzeń technicznych w sposób uniemożliwiający swobodny dostęp do sieci (kable i słupów) w celu dokonywania ich okresowych konserwacji, napraw i modernizacji;
- 5) dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) – obowiązują przepisy odrębne, w tym:
 - a) realizację nowej zabudowy dopuszcza się wyłącznie w obszarze oddziaływania wody Q1% o głębokości do 0,5 m, granica głębokości powyżej 0,5 m stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyklucza się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

Rozdział 6

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

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MW/U, U/KP, U, UP – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obejmująca budynki mieszkalne wielorodzinne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi w lokalach użytkowych w parterze budynków,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) zieleń towarzysząca.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) dla terenu 1MW, 2MW obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 3.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1MW: z drogi 3KDD, 4KDD, z terenu 3ZP,

b) dla terenu 2MW: z drogi 3KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2mp/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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,6,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 35;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 15 m,

- liczba kondygnacji – od 2 do 4 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 – prostopadłe lub równoległe względem frontu bądź granic bocznych działki,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 4 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 $\pm 15^\circ$.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obejmująca budynki mieszkalne wielorodzinne,

b) zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług pogrzebowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia budowlane,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zielen towarzysząca.

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

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

2) dla terenu 1MW/U, 2MW/U obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1 i pkt 3;

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 1MW/U: z drogi 1KDL,
- b) dla terenu 2MW/U: z drogi 1KDL, 3KDD;

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 – 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,
- 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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,6,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe:

- maksymalna wysokość – 15 m,
- liczba kondygnacji – od dwóch do 4 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) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- liczba kondygnacji – do 2 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,

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°.

§ 17. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) zieleń towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenu 5MN, 6MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 2;
- 3) dla terenu 1MN, 7MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 3;
- 4) zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1MN: z drogi 4KDD, 1KDW, 2KDW, z ul. Niezapominajek,
 - b) dla terenu 2MN: z drogi 3KLD, 4KDW,
 - c) dla terenu 3MN: z drogi 3KDW,
 - d) dla terenu 4MN: z drogi 3KDW,
 - e) dla terenu 5MN: z drogi 3KDW,
 - f) dla terenu 6MN: z drogi 3KDW, z ul. Piwonii,
 - g) dla terenu 7MN: z drogi 3KDW;
- 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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/1,2,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne:
 - maksymalna wysokość – 10 m,

- szerokość elewacji frontowej – od 8 m do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 19 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 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 – 22 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 15^\circ$.

§ 18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo-garażowymi, służącymi mieszkańcom budynku mieszkalnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) urządzenia budowlane,
 - d) zieleni towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenu 11MN, 12MN obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1;
- 3) zakaz realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 8MN: z drogi 2KDD, 7KDW,
- b) dla terenu 9MN: z drogi 2KDD, 5KDD, 6KDD,
- c) dla terenu 10MN: z drogi 4KDL, 5KDD, 11KDW,
- d) dla terenu 11MN: z drogi 11KDW,
- e) dla terenu 12MN: z drogi 4KDL, 1KDD, 10KDW,
- f) dla terenu 13MN: z drogi 10KDW,
- g) dla terenu 14MN: z drogi 1KDD, 10KDW;

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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 35,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 45;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość – 10 m,
- szerokość elewacji frontowej – od 8 m do maksymalnie 16 m, a w przypadku realizacji garażu wbudowanego do 19 m,
- dachy zasadnicze płaskie lub 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°.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia budowlane,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni towarzysząca.

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

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

2) dla terenu 1U, 2U, 3U obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1 i pkt 3;

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

4) na terenach 2U, 3U zakazuje się usług pogrzebowych.

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

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1U: z drogi 2KDL,

b) dla terenu 2U: z drogi 1KDD, 5KDD,

c) dla terenu 3U: z drogi 1KDD, 2KDD, 5KDD;

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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;

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 – 1000 m²;

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

§ 20. 1. Dla terenów **zabudowy usług publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi podstawowe,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) urządzenia budowlane,
- d) zieleń towarzysząca.

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

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

2) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1;

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: z drogi 2KDL, 3KDD oraz terenu 4ZP;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) minimum 1 miejsce na czterech pracowników,
- b) 1mp na 50 m² powierzchni usług,
- c) 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,
- 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 zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,5,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 50,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 25;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość – 15 m,
- liczba kondygnacji – do 4 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°.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowej i parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/KP, 2U/KP, 3U/KP, 4U/KP, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, w tym usługi pogrzebowe,
- b) parkingi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia budowlane,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń towarzysząca.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenu 1U/KP, 2U/KP, 3U/KP, 4U/KP obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1;
- 3) dla terenu 3U/KP, 4U/KP obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 2;
- 4) dla terenu 2U/KP, 3U/KP obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 3;
- 5) na terenach zakazuje się działalności związanej z obróbką kamienia.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1U/KP, 2U/KP: z drogi 1KDL, 2KDL,
- b) dla terenu 3U/KP, 4U/KP: z drogi 2KDL.

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 / miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,
- d) w ramach terenów dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych związanych z lokalizacją cmentarza komunalnego,
- e) zakaz realizacji budynków garażowych, za wyjątkiem garaży wielopoziomych.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,1/0,8,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 40,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 30;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość – 12 m,
- liczba kondygnacji – do 2 nadziemnych, przy czym dla garaży wielopiętrowych do 3 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 gospodarcze:

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

§ 22. 1. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1US, 2US, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- b) uzbrojenie terenu,
- c) 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) dla terenu 1US obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1;
- 4) dla terenu 2US obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 5;
- 5) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną.

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

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1US: z drogi 2KDD, 7KDW,

b) dla terenu 2US: z drogi 7KDW, z ul. Wiejskiej;

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 lecz nie mniej niż 4 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,

c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach przyległych dróg.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,6,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 30,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 40;

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.

§ 23. 1. Dla terenu **cmientarza**, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZC**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmientarz komunalny;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi pogrzebowe,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) uzbrojenie terenu,

d) zieleń urządzona.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi od dróg;

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

3) dla terenu obowiązują ograniczenia zawarte w § 13 pkt 1, 2, 3;

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

1) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1,5 mp na 1000 m² cmientarza, przy czym minimalna ilość miejsc parkingowych wynosi 50,

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,

d) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenach 2KDL, 1KDL, 1KDD, 2KDD oraz 1U/KP do 4U/KP.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,001/0,1,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 5,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 25;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m, a dla budynku kaplicy do 25 m,
- b) wysokość innych obiektów budowlanych (za wyjątkiem budynków) do 10 m,
- c) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,
- d) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 25 m,
- e) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

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

§ 24. Dla terenów **zieleni urządzonej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zielen urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe oraz rekreacyjne,
- c) ciągi komunikacyjne;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1ZP: z drogi 3KDL, 4KDW, 5KDW, 6KDW,
- b) dla terenu 2ZP: z drogi 2KDD, 7KDW,
- c) dla terenu 3ZP: z drogi 1KDD,
- d) dla terenu 4ZP: z drogi 1KDD,
- e) dla terenu 5ZP: z terenu 1UP;

4) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,1,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,
- c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 60;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
- b) geometria dachu – dowolna;

6) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

§ 25. Dla terenów **zieleni**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zielen;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1Z: z drogi 1KDD, 4KDD,
- b) dla terenu 2Z: z drogi 3KDD, 4KDD,
- c) dla terenu 3Z: z drogi 1KDL, 3KDD,
- d) dla terenu 4Z: z drogi 1KDL, 2KDL,
- e) dla terenu 5Z: z drogi 3KDW oraz ul. Piwonii,
- f) dla terenu 6Z: z drogi 2KDL, 3KDW;

4) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 80;

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

- a) intensywność zabudowy – od 0,001 do 0,1,
- b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 10,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, z dopuszczeniem 45 m wysokości obiektów elektroenergetyki,
- d) geometria dachu – dowolna;

6) zakaz podziału nieruchomości, za wyjątkiem wydzielen pod infrastrukturę techniczną.

§ 26. Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) dopuszcza się:

- a) drogi rolne do gruntów rolnych o nawierzchni gruntowej lub gruntowej wzmocnionej,
- b) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w zakresie nie zmieniającym podstawowego przeznaczenia;

3) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

4) dla obiektów energetyki dopuszcza się wysokość do 45 m;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 1R: z drogi 5KDW, 6KDW,
- b) dla terenu 2R: z drogi 5KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW,
- c) dla terenu 3R: z drogi 8KDW, 9KDW,
- d) dla terenu 4R: z drogi 7KDW, 8KDW,
- e) dla terenu 5R: z drogi 5KDW, 7KDW,
- f) dla terenu 6R: z drogi 7KDW,
- g) dla terenu 7R: z drogi 9KDW.

§ 27. 1. Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Osobłoga);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń towarzysząca,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną;

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 28. Dla terenu **infrastruktury technicznej – kanalizacji**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty kanalizacji, przepompownia;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 7KDW;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 60,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna;
- 5) zakaz podziału nieruchomości.

§ 29. Dla terenu **infrastruktury technicznej – energetyki**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty elektroenergetyczne – stacja transformatorowa;
- 2) obsługa komunikacyjna: z drogi 1KDD, 4KDD;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,6,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 60,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 0;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) geometria dachu – dowolna;
- 5) zakaz podziału nieruchomości.

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

- 1) 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) 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 – minimum 12 m 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, z dopuszczeniem 45 m wysokości obiektów elektroenergetyki.

§ 31. 1. Dla terenów **dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**, ustala się:

- 1) 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) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 10 m 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.

§ 32. 1. Dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**, ustala się:

- 1) 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) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – minimum 6 m 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.

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 33. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie ulicy Prudnickiej w Krapkowicach, przyjęty uchwałą Nr VIII/109/03 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 15 września 2003 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Steblów, przyjęty uchwałą Nr IV/54/2019 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 21 lutego 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 Publicznego Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.

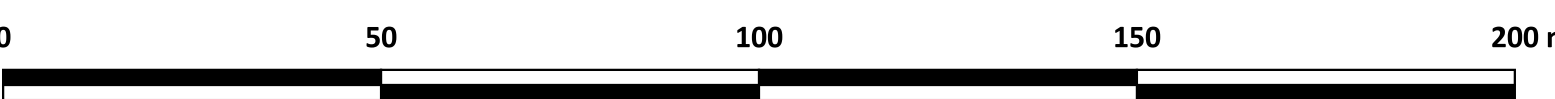
Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Ireneusz Żyłka

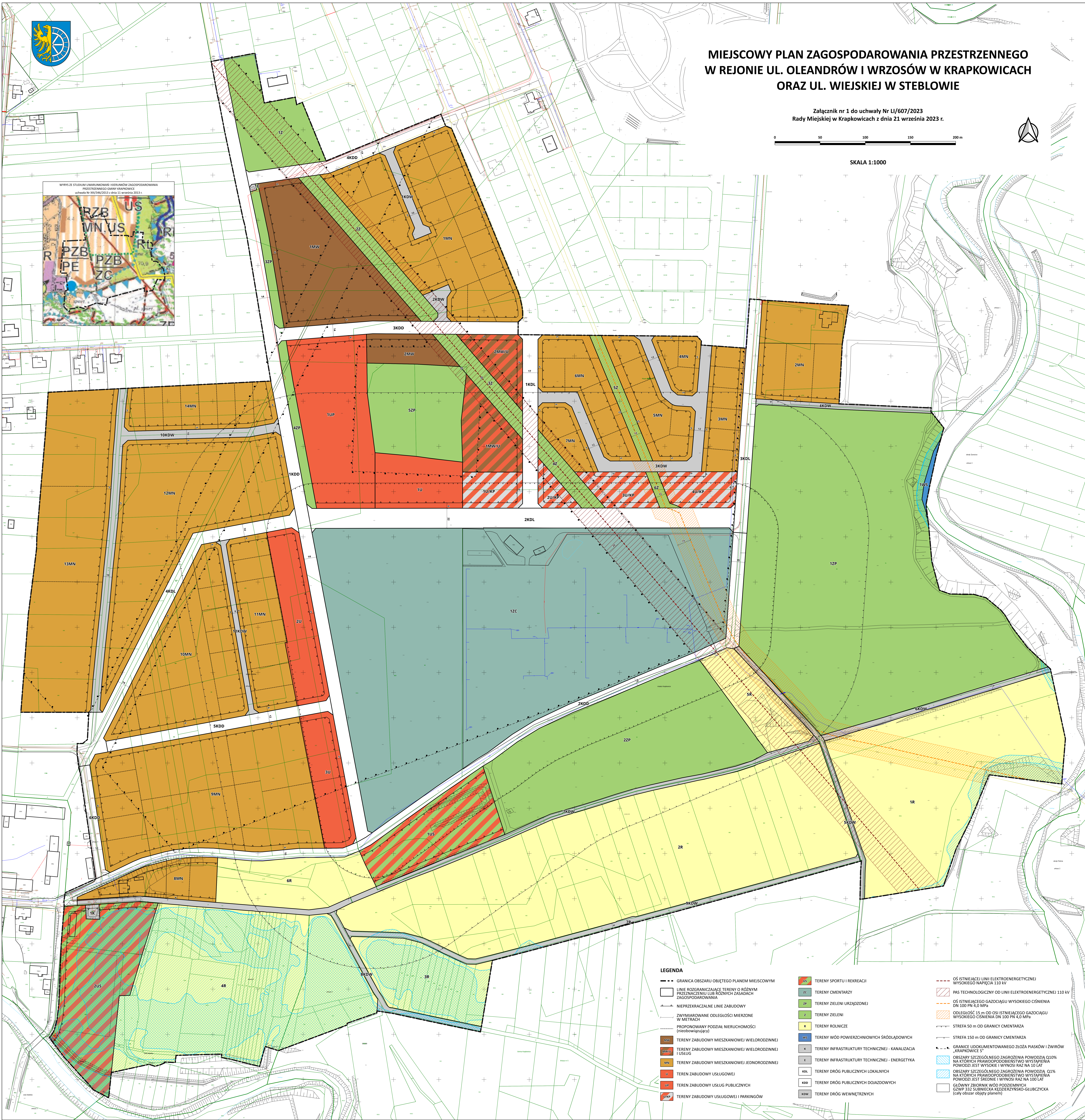
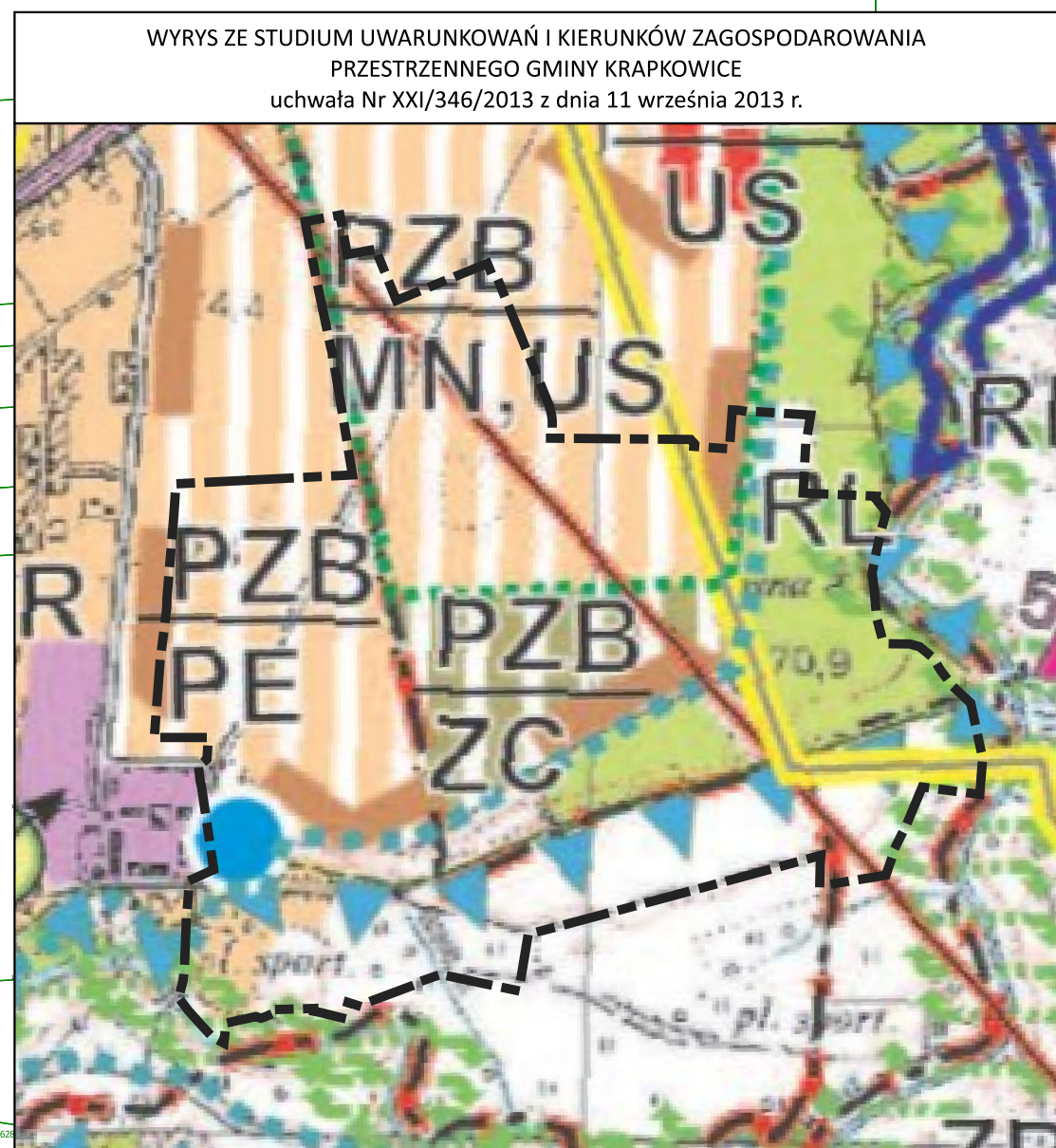
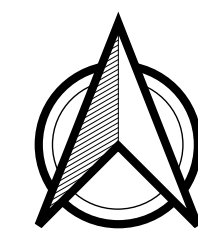


MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. OLEANDRÓW I WRZOSÓW W KRAPKOWICACH ORAZ UL. WIEJSKIEJ W STEBŁOWIE

Załącznik nr 1 do uchwały Nr LI/607/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 21 września 2023 r.



SKALA 1:1000



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- PROPONOWANY PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI (nieobowiązuje)
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PARKINGÓW

- TERENY SPORTU I REKREACJI
- TERENY CMENTARZY
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY ZIELENI
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

- OSI ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- OSI ISTNIEJĄCEGO GAZOCIAGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 PN 4,0 MPa
- ODLEGŁOŚĆ 15 m OD OSI ISTNIEJĄCEGO GAZOCIAGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 100 PN 4,0 MPa
- STREFA 50 m OD GRANICY CMENTARZA
- STREFA 150 m OD GRANICY CMENTARZA
- GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA PIASKÓW I ŻWIROW „KRAPKOWICE 2”
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q10% NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1% NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP 332 SUBIECKA KODERZYŃSKO-GLUBCZYCA (cały obszar objęty planem)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/607/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 21 września 2023 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 nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Oleandrów i Wrzosów w Krapkowicach oraz ul. Wiejskiej w Steblowie, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/607/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 21 września 2023 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 ul. Oleandrów i Wrzosów w Krapkowicach oraz ul. Wiejskiej w Steblowie, 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: 1KDL, 2KDL, 4KDL, 1KDD, 4KDD, 5KDD;
- 2) przebudowa dróg: 3KDL; 2KDD, 3KDD, 6KDD;
- 3) przebudowa dróg rolnych: 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW;
- 4) budowa cmentarza komunalnego na terenie 1ZC;
- 5) zagospodarowanie terenu usług publicznych 1UP;
- 6) zagospodarowanie terenów usług sportu i rekreacji 1US i 2US;
- 7) 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 LI/607/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 21 września 2023 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**