



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 20 grudnia 2023 r.

Poz. 3830

UCHWAŁA NR LIII/661/2023 RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 14 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krapkowickiej i Kozielskiej w Żużeli

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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/504/2022 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krapkowickiej i Kozielskiej w Żużeli, Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krapkowickiej i Kozielskiej w Żużeli, 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) 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) 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) 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** – należy przez to rozumieć 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** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą 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) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak podstawowe przeznaczenie terenu;

- 7) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 8) **dach wysoki** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 9) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć 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;
- 10) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – należy przez to rozumieć 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);
- 11) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 12) **przepisy budowlane** – należy przez to rozumieć 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;
- 13) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć 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) **tereny usług** – należy przez to rozumieć tereny oraz obiekty usługowe, w tym związane z handlem detalicznym i hurtowym, a także świadczeniem usług dla ludności i przedsiębiorców, z wyłączeniem terenów usług handlu wielkopowierzchniowego, terenów usług edukacji, terenów usług kultu religijnego;
- 2) **tereny produkcji** – należy przez to rozumieć tereny oraz obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej lub przetwórczej, a także przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem;
- 3) **tereny zabudowy związanej z rolnictwem** – należy przez to rozumieć tereny oraz obiekty produkcji i usług związanych z gospodarką rolną hodowlaną, ogrodnictwem oraz wielkotowarowej produkcji rolnej, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej.

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

§ 5.1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi teren o następującym przeznaczeniu – tereny usług lub produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem: **U-P-RZ**.

2. Zdefiniowane w ust. 1 przeznaczenie może być realizowane łącznie lub zamiennie, w dowolnym proporcjach.

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, 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 zieleni towarzyszącą.

§ 6. 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) spełniają wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Dla **terenu usług lub produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P-RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny usług,
 - b) tereny produkcji,
 - c) tereny zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni towarzysząca.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dopuszcza się:

- a) przekroczenie tej linii przez obiekty o powierzchni do 30 m² związane z ochroną terenów, tj. stróżówek,
- b) przekroczenie tej linii dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

– jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi;

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.

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

1) obsługa komunikacyjna z ulicy Krapkowickiej;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
- b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) usługi – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
- d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

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

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki:

- maksymalna wysokość – 14 m,
- liczba kondygnacji – do 3 nadziemnych,
- dachy zasadnicze płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe, w kolorach ceglanych, czerwieni, szarości, grafitu lub czerni, dla dachów płaskich kolor pokrycia dowolny,

b) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 14 m,

c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 25 m;

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji inwestycji (przedsięwzięć) związanych z hodowlą zwierząt, zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazuje się prowadzenia chowu zwierząt futerkowych;
- 5) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 7) 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.

6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów 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) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji.
8. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:
 - 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2 i 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 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.
9. 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 ±20°.
10. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

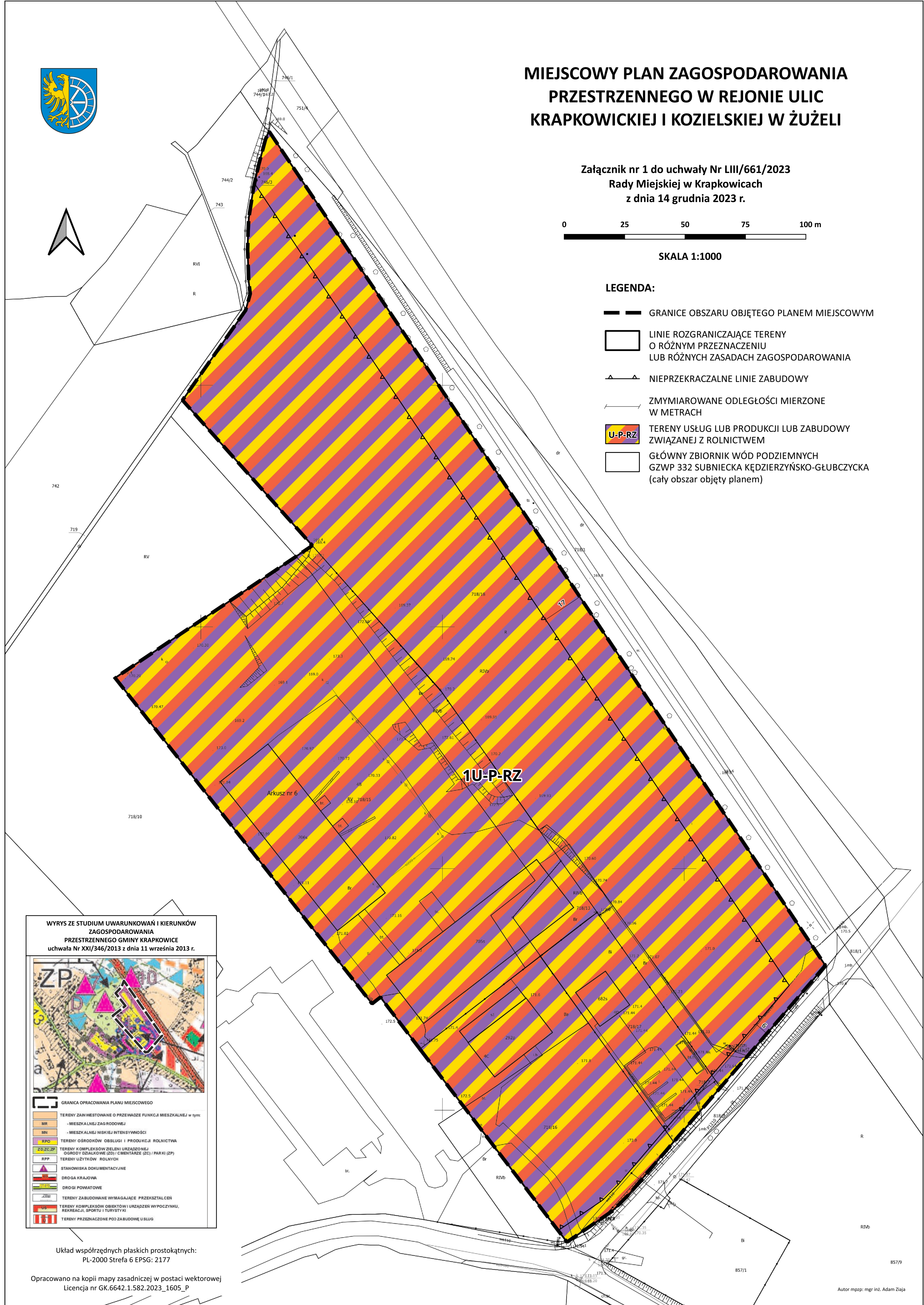
§ 8. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żużela, przyjęty uchwałą Nr XXXI/342/2010 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 16 czerwca 2010 r.

§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Ireneusz Żyłka



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/661/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 14 grudnia 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:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Krapkowic o niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krapkowickiej i Kozielskiej w Żużeli, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/661/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 14 grudnia 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 późnzm. oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Krapkowickiej i Kozielskiej w Żużeli, Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg bądź sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/661/2023
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia 14 grudnia 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**