

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 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 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 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 wiatrołapy 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 dopuszczalnej (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 zielenią towarzyszącą.

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

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

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

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania 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 wydzielenia 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 wykraczać 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 przez 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, telekomunikacji 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 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 zaopatrzone 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: do 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, 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 zaopatrzone 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: do 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: do 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: do 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 terenów 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 3 KOG: 0,22;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki garaży:

- maksymalna wysokość: 5 m na terenach 1KOG i 3KOG oraz do 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 zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 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 zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 28. 1. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 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 zaopatrzone 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) wysokość zabudowy do 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) wysokość zabudowy do 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) wysokość zabudowy do 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 – do 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 **II**, 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 – do 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.

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę Nr 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 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

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 połowie 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 do czterech 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.

Stwierdzono, 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 uwag 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 28.04.2026 r. i 05.05.2026 r. zaplanowane zostały dyżury projektanta. Do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, 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, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.