

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH**

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach, Rada Miejska w Krapkowicach uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres i przedmiot ustaleń planu**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan nie narusza 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach, zwany dalej planem.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego 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.

**§ 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) 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) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych oraz granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ponieważ takie obszary, obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granica terenu objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające:
    - a) symbol określający przeznaczenie terenu – w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego ukośnikiem można realizować jedną z oznaczonych funkcji terenu albo przyjąć w zależności od potrzeb wszystkie funkcje w różnych proporcjach,
    - b) kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) gazociąg wysokoprężny wraz ze strefą kontrolowaną,
2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2.

### Definicje i zasady ogólne

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **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 dopuszczalne i uzupełniające;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 3) **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;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca odległość sytuowania budynku mieszkalnego od linii rozgraniczających z terenem komunikacyjnym, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,5 m; jednocześnie linia nieprzekraczalna dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od linii rozgraniczających z terenem komunikacyjnym oraz innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,5 m;
- 6) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne, wiaty);
  - 9) **usługi** – obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (w tym usługi handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, turystyki, administracji, kultury).
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.);
  - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.);
  - 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw;
  - 4) ustawami związanymi z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do nich.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie terenów**

**§ 6. 1.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 1:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolem **MN/U**,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolem: **E**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone symbolem: **K**;
- 7) tereny dróg publicznych głównych, oznaczone symbolem: **KDG**;
- 8) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem: **KDL**;
- 9) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem: **KDD**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **KDW**;
- 11) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolem: **KPP**.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w granicy działek, zgodnie z zapisami szczegółowymi uchwały i przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji obsługi samochodów, stacji paliw i myjni samochodowych.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji;

2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu:

a) zabudowa jednorodzinna – MN: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa – MN/U: dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

3. 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) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 332 „Subniecka kędzierzyńsko-głębczycka” wymagającego szczególnej ochrony zasobów wodnych i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu;

3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

4) nakaz uszczelniania powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenie tych powierzchni przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Krapkowic, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 7.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej:

1) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem: ZP;

2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oprócz innych ustaleń planu, obowiązuje:

1) nakaz:

a) zapewnienia ogólnej dostępności terenu, w tym osobom niepełnosprawnym;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację znaków oraz planów informacji wizualnej,

b) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów,

c) wprowadzanie oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych,

d) lokalizację przystanków autobusowych.

#### **Rozdział 8.**

#### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 11. 1. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek – 20 m.

4. Nakazuje się zachowanie kąta 90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10°.

5. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, na cele publiczne i w przypadku regulacji granic nieruchomości.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 12.** Ustala się przebieg gazociągu wysokoprężnego DN100, PN 4,0 MPa MOP 3,6 Mpa relacji Obrowiec – Racibórz i ustala się następujące zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia w odległości 15 m od osi gazociągu, w ramach której obowiązuje:
  - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, stałych składów, magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego pracy,
  - b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,0 licząc od osi gazociągu do pni drzew,
  - c) wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z dróg publicznych lokalnych KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych KDW, zgodnie z rysunkiem planu, a także z dróg publicznych poza obszarem planu.
2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci przesyłowej i uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej i telekomunikacyjnej);
  - 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną;
  - 3) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
  - 4) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków;
  - 5) wywóz odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;
  - 8) zbiorniki stacjonarne na paliwo gazowe lub olejowe należy lokalizować na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

## **Rozdział 11.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 14.** 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12MN** dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
    - b) usługi,
    - c) zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicy lub w granicy działek budowlanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

4) na terenie 11.MN dla nieczynnego gazociągu obowiązują przepisy odrębne w zakresie jego rozbiórki.

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

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, a także wymianie istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z zapisami szczegółowymi uchwały i przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów budynku (wysokości i kształtu dachu);

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchni zabudowy – minimalny 5%; maksymalny do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,6;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się:

a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku do 9,5 m,

b) dachy zasadnicze dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°, z dopuszczeniem okien połaciowych i lukarn, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu lub czerni,

c) dopuszcza się w części przybudowanej do budynku podstawowego dach płaski o kącie nachylenia połaci 0-15°,

d) do wykończenia elewacji należy użyć tynku bądź czerwonej cegły, dopuszcza się fragmenty elewacji z drewna, klinkieru, gresu kamienia; kolorystyka budynków tynkowanych w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i złamanych bieli, szarości oraz ceglanych,

e) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadłe do frontu działki,

f) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 16 m,

g) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku;

4) dla pozostałych budynków ustala się:

a) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych oraz wiat: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość kalenicy nie więcej niż 4 m przy dachu płaskim i 6 m przy dachu stromym,

b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwu i wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu lub czerni,

c) elewacje w odcieniach kolorów zbliżonych jak dla budynku mieszkalnego,

d) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadłe do frontu działki,

e) szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 7 m;

5) miejsca parkingowe – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych;

6) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;

7) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg gminnych.

4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

ustawy w wysokości 30%.

**§ 15.1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.MN/U** i **2.MN/U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

- b) parkingi,
- c) zieleni.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w granicy działek budowlanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz przepisami odrębnym;
- 3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą.

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

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, a także wymianie istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z zapisami szczegółowymi uchwały i przepisami odrębnymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchni zabudowy – minimalny 5%; maksymalny do 80%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 3) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych ustala się:
  - a) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku do 9 m,
  - b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwu bądź wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu lub czerni,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do frontu działki;
- 4) dla pozostałych budynków ustala się:
  - a) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych oraz wiat: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość kalenicy nie więcej niż 4 m przy dachu płaskim i 6 m przy dachu stromym,
  - b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwu i wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu lub czerni,
  - c) elewacje w odcieniach koloru zbliżonych jak dla budynku podstawowego,
  - d) usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu działki;
- 5) miejsca parkingowe – nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie, 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych; dopuszcza się garażowanie wyłącznie samochodów osobowych i małych dostawczych;
- 6) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;
- 7) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren 1.MN/U – z dróg 1.KDL i 2.KDD,
  - b) teren 2.MN/U – z dróg 7.KDD i 9.KDD oraz ulicy Czecha.

4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 16.1.** Ustala się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.U, 2.U i 3.U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - b) zieleni,

c) parkingi,

d) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w granicy działek budowlanych, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały oraz przepisami odrębnymi,
- 3) dla terenu 2.U obowiązują przepisy odrębne w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.
- 4) na terenie 2.U dla nieczynnego gazociągu obowiązują przepisy odrębne w zakresie jego rozbiórki.

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

- 1) dopuszcza się budowę obiektów usługowych, gospodarczych i garażowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchni zabudowy – minimalny 5%; maksymalny do 60%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,4;
- 3) dla budynków usługowych ustala się:
  - a) wysokość zabudowy
    - na terenach 1.U i 2.U do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku do 9 m przy dachu płaskim i 12 m przy dachu stromym,
    - na terenie 3.U do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku do 10 m przy dachu płaskim i 13 m przy dachu stromym;
  - b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwu bądź wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, z dopuszczeniem okien połaciowych i lukarn, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglanych, czerwieni, grafitu lub czerni,
  - c) usytuowanie głównej kalenicy dachu stromego równoległe lub prostopadle do frontu działki,
  - e) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 90 m,
- 4) dla pozostałych budynków ustala się:
  - a) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych oraz wiat: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość kalenicy nie więcej niż 4 m przy dachu płaskim i 6 m przy dachu stromym,
  - b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwu bądź wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, w kolorze jak dla budynku podstawowego,
  - c) elewacje w odcieniach kolorów zbliżonych jak dla budynku podstawowego,
  - d) usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadle do frontu działki,
  - e) szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 8 m;
- 5) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;
- 6) miejsca parkingowe – minimum 1 miejsce do parkowania na czterech pracowników, 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min. 2% miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (lecz nie mniej niż 1) wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego;
- 7) obsługa komunikacyjna:
  - c) teren 1.U – z drogi 2.KDD oraz w sposób istniejący z ul. Prudnickiej,
  - d) teren 2.U – z dróg 2.KDL i 1.KDD,
  - e) teren 3.U – z dróg 1.KDL i 8.KDD.



4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 17.1.** Ustala się **teren zieleni parkowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty infrastruktury technicznej,
    - b) ścieżki piesze i rowerowe,
    - c) place zabaw, boiska i terenowe urządzenia sportowe.
- 2.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60%;
  - 2) obsługa komunikacyjna – z dróg: 2.KDL i 1.KDD;
  - 3) dla terenu obowiązują przepisy odrębne w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz nieczynnego gazociągu.

**§ 18.1.** Ustala się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
  - 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
- 2.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią;
  - 3) obsługa komunikacyjna – z drogi 9.KDD.
- 3.** Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

**§ 19.1.** Ustala się **teren infrastruktury technicznej – kanalizacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.K**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia kanalizacyjne;
  - 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
- 2.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią;
  - 3) obsługa komunikacyjna – z drogi 1.KDD.
- 3.** Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

**§ 20.1.** Ustala się **teren drogi publicznej głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.KDG**, dla której obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, 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 w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
  - 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) dla terenu obowiązują przepisy odrębne w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

**§ 21.** 1. Ustala się tereny **dróg publicznych lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.KDL** i **2.KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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 dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla terenu drogi 2.KDL obowiązują przepisy odrębne w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;

6) dla terenu 1.KDL obowiązują przepisy odrębne w zakresie nieczynnego gazociągu.

3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

**§ 22.** 1. Ustala się tereny **dróg publicznych dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD** i **9.KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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 dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla terenu drogi 1.KDD obowiązują przepisy odrębne w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w zakresie nieczynnego gazociągu.

3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

**§ 23.** 1. Ustala się teren **drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.KDW** dla której obowiązuje przeznaczenie:

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 – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

**§ 24.** 1. Ustala się tereny **ciągów pieszo-rowerowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KPP** i **2.KPP** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – pas terenu przeznaczony do ruchu pieszego i rowerowego;

2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3. Stawka procentowa stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie wymaga ustalenia.

## **Rozdział 12.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 25.** W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice, przyjęta uchwałą Nr XXI/323/2000 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 27 listopada 2000 r., 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 15.09.2003 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice w rejonie ulic Prudnickiej, Mieszka i Sportowej przyjęta uchwałą Nr XVI/236/2004 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29.09.2004r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie ul. Prudnickiej przyjęta uchwałą Nr VI/62/2015 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 23 kwietnia 2015 r.

**§ 26.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

**§ 27.1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach.

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę Nr XXI/250/2016 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 25.08.2016 r.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju ich funkcji mieszkalnych i usługowych poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz walorów kulturowych i zabytków.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię około 20,021 ha i w większości stanowi teren zagospodarowany. Na terenie tym obowiązują cztery plany miejscowe: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice, przyjęta uchwałą Nr XXI/323/2000 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 27 listopada 2000 r., 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 15.09.2003 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krapkowice w rejonie ulic Prudnickiej, Mieszka i Sportowej przyjęta uchwałą Nr XVI/236/2004 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 29.09.2004r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie ul. Prudnickiej przyjęta uchwałą Nr VI/62/2015 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 23 kwietnia 2015 r.

Do planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem przez podmiot gospodarczy działający na tym terenie, w celu umożliwienia jego dalszego rozwoju, rozszerzenia prowadzonej działalności oraz rozbudowy a także mieszkańców w celu zmiany parametrów kształtowania zabudowy. Projekt planu opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zakupionej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Krapkowicach (licencja i mapa w załączeniu została do dokumentacji planistycznej).

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 18 października 2016 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach. Wnioski do planu zgłosiły wyłącznie organy opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Krapkowic, na podstawie art. 48 ust. 1 i 2 ustawy, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Krapkowicach z wnioskami o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. dokumentu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.1.23.2016.MO z dnia 08.12.2016 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Krapkowicach pismem nr NZ.4311.15.2016.TM z dnia 23.11.2016 r. uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w projektu planu.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W okresie od ..... 2017 r. Burmistrz Krapkowic wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień ..... 2017 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu a uwagi można było wnosić do dnia .....2017 r.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych i wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;

5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Śląsko-Małopolski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

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

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

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru miasta i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

Obszar objęty planem jest już w części zagospodarowany, zatem uporządkowanie kwestii istniejącej i projektowanej zabudowy jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na zagospodarowanie tej części miasta.

Ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren w rejonie ulic Kusocińskiego i Oleandrów w Krapkowicach nie naruszają ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krapkowice* przyjętego uchwałą Nr XXI/346/2013 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 11 września 2013 r. oraz są zgodne z wynikami *Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krapkowice* przyjętej uchwałą Nr XIII/171/2015 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 30 grudnia 2015 r.

Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. utwardzenie odcinków dróg, rozbudowę sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny odbywać się bowiem będzie głównie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, wyposażonych w istniejącą sieć wodociągową i elektroenergetyczną.