

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Krapkowicach
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ks. Duszy i Piastowskiej w Krapkowicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXII/279/2020 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ks. Duszy i Piastowskiej w Krapkowicach, Rada Miejska w Krapkowicach uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu 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. 1. W uchwale Nr VI/78/2019 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 18 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ks. Duszy i Piastowskiej w Krapkowicach (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1717) z późn. zm., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 5 ust. 4 wykreśla się kartę terenu nr 04;
- 2) w § 5 ust. 17 wykreśla się kartę terenu nr 17;
- 3) w § 5 po ust.17 wprowadza się ust. 18 który otrzymuje brzmienie:
„18. Karta terenu nr 18:

1. Symbol i numer terenu:	2MW		
2. Przeznaczenie terenu:			
a) podstawowe:	- zabudowa wielorodzinna - zabudowa zamieszkania zbiorowego		
b) uzupełniające	- urzędnictwo i obiekty towarzyszące - usługi podstawowe - zieleni - urzędnictwo budowlane		
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:			
a) wskaźniki wykorzystania terenu:	intensywność zabudowy (minimalna/maksymalna)	maksymalny procent powierzchni zabudowanej	minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej
	0,1 / 2,0	75	25
b) parametry zabudowy:	budynek podstawowy	pozostałe obiekty i budowle	
	-wysokość zabudowy do 15 m -liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 4 -szerokość elewacji frontowej do 84 m	-wysokość zabudowy nie więcej niż 4 m przy dachu płaskim i 6 m przy dachu stromym -maksymalna wysokość dla budowli i urządzeń technicznych do 15 m -liczba kondygnacji nadziemnych - 1	

		-szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 7 m
c) dachy:	-płaskie lub strome, dwu lub wielospadowe, kryte dowolnym pokryciem w kolorystyce szarej, czarnej, czerwonej lub brązowej	-płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-15° lub dwu i wielospadowe o kącie nachylenia 30-45°, kryte dowolnym pokryciem
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
a) linie zabudowy:	-nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu (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 takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, wiaty mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 2 m)	
b) rodzaj zabudowy:	-budynki wolnostojące	
c) usytuowanie budynków:	-dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi -dla budynków usytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do frontu działki	
d) inne ustalenia:	-istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, a także wymianie istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów budynku (wysokości i kształtu dachu) -kolorystyka budynków w odcieniach naturalnych beży, pastelowych żółci i złamanych bieli, szarości oraz ceglanych -zakaz budowy obiektów tymczasowych -usługi należy realizować w parterach budynków	
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:		
a) ochrona na podstawie przepisów odrębnych:	-nie ustala się	
b) zasady kształtowania powierzchni terenu:	-nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną	
c) dopuszczalny poziom hałasu:	-jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
d) inne:	-teren znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie” wymagającego szczególnej ochrony zasobów wodnych	
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:		
a) budynki i obiekty zabytkowe:	-nie ustala się	
b) strefy ochrony konserwatorskiej:	-nie ustala się	
7. Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:		
a) ochrona terenów górniczych:	-nie ustala się	
b) ochrona obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:	-nie ustala się	
c) ochrona terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	-nie ustala się	

d) pozostałe tereny i obiekty:	-nie ustala się
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:	
a) nie ustala się	
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
a) wskaźnik miejsc postojowych (m.p.):	-minimum 1,5 m.p. na mieszkanie lub lokal mieszkalny, min. 1 miejsce do parkowania na pięciu pracowników, 1 miejsce do parkowania na 100 m ² powierzchni użytkowej usług, 2% miejsc lecz nie mniej niż 1 na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego
b) realizacja miejsc postojowych:	-w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych
c) dostępność komunikacyjna:	-z ulicy Ks. Duszy - z drogi 2KDW
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
a) zaopatrzenie w wodę:	-z sieci wodociągowej po ewentualnej niezbędnej rozbudowie
b) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:	-do sieci kanalizacyjnej po ewentualnej niezbędnej rozbudowie
c) odprowadzenie wód opadowych	-zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie -poprzez system rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązany z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub systemem melioracji poprzez systemy retencyjne na własnym terenie
d) zaopatrzenie w gaz:	-z sieci gazowniczej po ewentualnej niezbędnej rozbudowie -dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych
e) zaopatrzenie w energię cieplną:	-zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło - z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej do 500 kW i/lub urządzeń innych niż wolnostojące
f) zaopatrzenie w energię elektryczną:	-z istniejących i planowanych elementów systemu elektroenergetycznego: elektroenergetyczne sieci średniego napięcia 15 kV, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, elektroenergetyczne sieci niskiego napięcia - z wykorzystaniem źródeł energii odnawialnej do 500 kW i/lub urządzeń innych niż wolnostojące - zakaz realizacji urządzeń energii odnawialnej związanych z energetyką wiatrową -sytuowanie liniowych elementów sieci elektroenergetycznych pod ziemią
g) zapewnienie telekomunikacji:	-z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, -sytuowanie planowanych liniowych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej pod ziemią
h) gospodarka odpadami:	-systematyczny wywóz odpadów na zorganizowane składowisko odpadów komunalnych oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi
i) inne:	-dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci przesyłowej i uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej i telekomunikacyjnej)
11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:	
a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:	50 m
b) minimalna powierzchnia działki budowlanej:	2500 m ²

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:	90° dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją $\pm 10^\circ$
d) inne:	-dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione wyżej na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, na cele publiczne i w przypadku regulacji granic nieruchomości i spraw własnościowych
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
- nie ustala się	
13. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:	
- nie ustala się	
14. Stawka procentowa, stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
30%	

2. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 2 ust. 1, wprowadza się zmiany określone na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

§ 5.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Krapkowicach podjęła uchwałę Nr XXII/279/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Ks. Duszy i Piastowskiej 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 0,51 ha i stanowi teren zagospodarowany w kierunku przemysłowo-usługowym oraz usługowo-mieszkalnym. Na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonie ulic Ks. Duszy i Piastowskiej w Krapkowicach przyjęty uchwałą Nr VI/78/2019 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 18 kwietnia 2019 r. zmieniony uchwałą Nr XVI/206/2020 z dnia 23 kwietnia 2020 r.

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem przez właścicieli tego terenu, w celu wprowadzenia zapisów dotyczących możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na całości terenu, głównie z uwagi na fakt likwidacji zabudowy przemysłowej na dz. nr 6/2 k.m.12 (dawny zakład Chespy).

Projekt zmiany planu 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).

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 26 stycznia 2021 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do planu wpłynął jeden wniosek od właściciela terenu objętego zmianą (wniosek został uwzględniony). Oprócz powyższego do zmiany planu 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), 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. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów już objętych miejscowym planem bądź zabudowanych oraz wprowadzenie takich funkcji które są zgodne ze Studium. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu

nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

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 13.04.2022r. do 16.05.2022 r. Burmistrz Krapkowic wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 09.05.2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 31.05.2022 r. Do projektu zmiany planu nie wpłynęły / 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 zmiany planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także w trakcie publicznego wyłożenia opublikowano projekt zmiany planu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu.

W planie podstawowym, jak i jego zmianie, 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;
- 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 (Śląski 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 osiągnięcie 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;
- 13) uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez wprowadzenie ułatwień dla osób niepełnosprawnych.

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krapkowie 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 Krapkowie przyjętej uchwałą Nr XIII/171/2015 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 30 grudnia 2015 r.

Projekt zmiany planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany 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, gazową i elektroenergetyczną.