



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 16 stycznia 2017 r.

Poz. 209

### UCHWAŁA NR XXIII/286/2016 RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 22 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posiłek)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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.) oraz uchwały nr XXV/431/2014 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posiłek), Rada Miejska w Krapkowicach uchwala, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posiłek) w granicach określonych na rysunku planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Krapkowice zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach nr XXI/346/2013 z dnia 11 września 2013 r.

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posiłek) w granicach określonych na rysunku planu, zwanym dalej planem.

#### **§ 3.1. Plan, składa się z:**

- 1) części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej tj. rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.
  2. Załącznikami do uchwały są również:
    - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
    - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:**

- 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 kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 13) zasady ochrony krajobrazu;
- 14) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

#### **§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu (zabudowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi);
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym) terenu – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie w stosunku do przeznaczenia podstawowego, nieprzekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi (zabudowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi);
- 3) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków funkcji podstawowej i uzupełniającej (dopuszczalnej);
- 4) zabudowie mieszkaniowej mieszanej – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą różne formy mieszkalnictwa rodzinnego i zabudowy zagrodowej o ograniczonej uciążliwości;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, szczególnie z zakresu usług handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury oraz inne usługi na zasadzie analogii do wymienionych lub o nie większym stopniu uciążliwości, prowadzoną na terenie lub w obiektach budowlanych;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych obiektów budowlanych pełniących rolę budynków;
- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, rekreacyjne, infrastruktury technicznej);
- 8) termorenowacji budynku - należy przez to rozumieć poprawienie izolacyjności jego przegród zewnętrznych i stolarki zewnętrznej;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## **DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **1MM; 3MM; 12MM; 13MM; 14MM; 15MM** - tereny o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej mieszanej (o przeważającej zabudowie mieszkaniowo-usługowej);
- 2) **7U,KS** - teren o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej i/lub parkingów;

- 3) **5P,U; 8P,U; 10P,U, 16P,U** - tereny o podstawowym przeznaczeniu dla obiektów produkcyjnych i/lub zabudowy usługowej;
- 4) **2P,U,KS; 6P,U,KS; 11P,U,KS** - tereny o podstawowym przeznaczeniu dla obiektów produkcyjnych, zabudowy usługowej i/lub parkingów;
- 5) **9RU** - teren o podstawowym przeznaczeniu dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 6) **4Zi**- teren o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni izolacyjnej;
- 7) **17ZLp**- teren planowanych zalesień;
- 8) **GP** - teren o podstawowym przeznaczeniu dla drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej;
- 9) **6KDZ** - teren o podstawowym przeznaczeniu dla dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 10) **5KDL** - teren o podstawowym przeznaczeniu dla dróg publicznych klasy lokalnej;
- 11) **1KDD; 2KDD; 3KDD; 4KDD** - tereny o podstawowym przeznaczeniu dla dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 12) **7TDg** - tereny o podstawowym przeznaczeniu dla dróg transportu rolnego.

#### **§ 7. Nie ustala się zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania produkcji, usług i działalności rolniczej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 2) na terenach 1MM; 3MM; 12MM; 13MM; 14MM i 15MM zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się na terenach 5P,U; 8P,U; 10P,U; 16P,U; 2P,U,KS; 6P,U,KS; 11P,U,KS oraz 9RU i 7U,KS lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz ten nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego określonych w przepisach szczególnych;
- 4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego dla terenów 1MM; 3MM; 12MM 13MM; 14MM i 15MM przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych, wentylacji i przygotowania ciepłej wody użytkowej wysokosprawnych i niskoemisyjnych urządzeń;
- 6) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z dróg i utwardzonych parkingów do sieci kanalizacji deszczowej lub sieci indywidualnych;
- 7) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi minimalizując ich ilość, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie, substancji ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych;
- 9) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zakładając ich minimalizację i odzysk;
- 10) nakazuje się stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednie tereny.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) w granicach obszaru objętego zmianą planu nie udokumentowano występowania stanowisk archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków, zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a także dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;
- 2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, określają przepisy odrębne.

**§ 10.** Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

**§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MM; 3MM; 12MM; 13MM; 14MM; 15MM** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, przy czym budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie lub wyburzeniu;
- 3) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 4) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min.30% powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcje usługowe;
- 6) dopuszcza się inwestycje związane z hodowlą zwierząt w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) nakazuje się budynki przebudowywane, rozbudowywane i nowe realizować w jednolitym wystroju architektonicznym;
- 8) nakazuje się układ dachu głównego nowych budynków zorientować zgodnie z układem dachu budynków sąsiednich (od strony wjazdu na działkę);
- 9) nakazuje się dla nowej zabudowy zasadnicze dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30°÷45° w kolorach-czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny; przy przebudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu;
- 10) nakazuje się pokrycie dachów stromych dachówką, łupkiem lub materiałami naśladującymi te pokrycia;
- 11) dopuszcza się płaski kształt dachu budynków funkcji usługowych i garaży o nachyleniu do 10°;
- 12) nakazuje się wysokość nowych budynków nieprzekraczającą wysokości zabudowy istniejącej; wysokość zabudowy max 12 m do kalenicy dachu stromego i max 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 13) nakazuje się max szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w układzie szczytowym - nie więcej niż 14 m, w układzie kalenicowym- nie więcej niż szerokość działki pomniejszona o 6 m;
- 14) dopuszcza się budynki garażowe i wiaty oraz budynki gospodarcze i rekreacyjne realizować jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub wolnostojące;
- 15) dopuszcza się usługi wbudowane, dobudowane do budynku mieszkalnego lub w formie zabudowy wolnostojącej;
- 16) dopuszcza się płaski kształt dachu wiat garażowych o nachyleniu do 5° i wysokości max 3,5 m;
- 17) dopuszcza się termorenowację budynków istniejących;
- 18) dopuszcza się wprowadzanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 19) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych o parametrach min. 10 m w liniach rozgraniczających i szerokości jezdni min. 5,5 m, spełniających warunki dróg pożarowych;
- 20) nakazuje się w zagospodarowaniu działki zapewnić min. ilość miejsc do parkowania na samochody osobowe wg wskaźnika 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny i 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w bezpośredniej bliskości wejścia głównego;
- 21) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U,KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,2 do 0,8;
- 3) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 20% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania i/lub likwidację istniejącej zabudowy;
- 5) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające hotele, motele, stacje benzynowe oraz urządzenia i obiekty obsługi transportu samochodowego (bazy transportowe, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów i inne);
- 6) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, maszty reklamowe o wysokości max 20 m;
- 7) dopuszcza się wprowadzanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 8) nakazuje się dla nowej zabudowy dachy płaskie o nachyleniu do 15°;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 10) nakazuje się max wysokość zabudowy do 15 m;
- 11) dopuszcza się w istniejącej zabudowie utrzymanie istniejącego kształtu dachu i wysokości zabudowy;
- 12) nakazuje się budynki przebudowywane, rozbudowywane i nowe realizować w jednolitym wystroju architektonicznym, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 13) dopuszcza się termorenowację budynków istniejących;
- 14) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikacje wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;
- 15) dopuszcza się realizację urządzeń ochrony akustycznej np. ekrany akustyczne;
- 16) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 17) nakazuje się w zagospodarowaniu działki zapewnić ilość miejsc do parkowania na samochody osobowe wg wskaźnika – min. 1miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe i 1miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, w tym min 2% miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w bezpośredniej bliskości wejścia głównego.

3. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami **5P,U**; **8P,U**, **10 P,U** i **16P,U** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się dla terenu 5P,U przyjąć intensywność zabudowy od 0,4 do 1,5; dla terenów pozostałych od 0,2 do 0,80;
- 3) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min.15% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające na terenach 5P,U i 10P,U - centra wystawiennicze, instytucje finansowe, administrację, centra technologiczne, stacje benzynowe oraz urządzenia i obiekty obsługi transportu samochodowego (bazy transportowe, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów i inne);
- 6) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy, maszty reklamowe o wysokości max 20 m;
- 7) nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 15°;
- 8) nakazuje się budynki uzupełniające zabudowę przemysłową i usługową realizować w jednolitym wystroju architektonicznym;
- 9) nakazuje się na terenie 5P,U max wysokość zabudowy do 25 m, na pozostałych max 15 m;
- 10) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikację wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;
- 11) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o parametrach min. 10 m w liniach rozgraniczających i szerokości jezdni min. 6 m., spełniających warunki dróg pożarowych;

- 12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) nakazuje się w zagospodarowaniu działki zapewnić ilość miejsc do parkowania na samochody osobowe wg wskaźnika- min. 1 miejsce do parkowania na trzech 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 wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P,U,KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,2 do 0,80;
- 3) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 15% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające urządzenia i obiekty obsługi transportu samochodowego (bazy transportowe, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów i inne);
- 6) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 7) dopuszcza się zabudowę (funkcję) mieszkaniową związaną z lokalami dla właścicieli; w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej nakazuje się formę i kąt nachylenia dachu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich;
- 8) nakazuje się zasadnicze dachy dwuspadowe o nachyleniu połąci w granicach 30°÷45° lub płaskie o nachyleniu do 15°; przy dachach stromych nakazuje się pokrycie dachówką, łupkiem lub materiałami naśladującymi te pokrycia w kolorach-czerwony, brązowy, grafitowy lub czarny;
- 9) nakazuje się zabudowę realizować w jednolitym wystroju architektonicznym;
- 10) nakazuje się max wysokość zabudowy do 12 m;
- 11) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikacje wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;
- 12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 13) nakazuje się w zagospodarowaniu działki zapewnić ilość miejsc do parkowania na samochody osobowe wg wskaźnika- min. 1 miejsce do parkowania na trzech 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 wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6P,U,KS** i **11P,U,KS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,2 do 0,80;
- 3) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 15% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 5) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające centra wystawiennicze, instytucje finansowe, administrację, centra technologiczne oraz stacje benzynowe, urządzenia i obiekty obsługi transportu samochodowego (bazy transportowe, warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów i inne);
- 6) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy, maszty reklamowe o wysokości max 20 m;
- 7) nakazuje się dachy płaskie o nachyleniu do 15°;
- 8) nakazuje się max wysokość zabudowy do 15 m;
- 9) nakazuje się powierzchnię terenu niewykorzystaną pod zabudowę, komunikacje wewnętrzną i inne urządzenia zagospodarować zielenią urządzoną;
- 10) dopuszcza się termorenowację budynków istniejących;

- 11) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o parametrach min. 10 m w liniach rozgraniczających i szerokości jezdni min. 6 m, spełniających warunki dróg pożarowych;
- 12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) nakazuje się w zagospodarowaniu działki zapewnić ilość miejsc do parkowania na samochody osobowe wg wskaźnika- min. 1 miejsce do parkowania na trzech 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 wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **9RU** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, przy czym budynki mogą ulegać przebudowie, rozbudowie lub wyburzeniu;
- 3) nakazuje się przyjąć intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 4) nakazuje się przyjąć powierzchnię biologicznie czynną min. 30% powierzchni terenu;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu produktami rolnymi i produktami związanymi z obsługą rolnictwa;
- 6) nakazuje się max wysokość zabudowy do 12 m;
- 7) nakazuje się dla nowej zabudowy oraz istniejącej poddawanej przebudowie lub rozbudowie zasadniczy dach dwuspadowy o nachyleniu połaci w granicach 30°÷45°, w kolorach-czerwony, grafitowy lub czarny;
- 8) dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachów i wysokości budynków;
- 9) dopuszcza się wprowadzanie obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 10) dopuszcza się termorenowację budynków istniejących;
- 11) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) nakazuje się zapewnienie ilość miejsc do parkowania na samochody osobowe wg wskaźnika min. 0,3 miejsca do parkowania na 1 zatrudnionego, dla usług min 1miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług, w tym min 2% miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczonych w bezpośredniej bliskości wejścia głównego.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Zi** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się ukształtowanie zieleni w formie niskiej i/lub wysokiej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych kubaturowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń minimalizujących negatywne oddziaływanie autostrady na środowisko (ekrany akustyczne, wały ziemne) oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17ZLp** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych kubaturowych z wyłączeniem obiektów gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zalesienia należy kształtować w sposób zgodny z naturalną roślinnością.

**§ 12. Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na terenie objętym miejscowym planem znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” (w granicach określonych na rysunku planu), dla którego ustala się obowiązek odpowiedniej- do stanu faktycznego i prawnego – ochrony, przestrzegając obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych;

- 2) obszar przedmiotowego opracowania położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami- jednolitych części wód powierzchniowych- Ziemnica o kodzie PLRW60001711772 i Odra od Osobłogi do Małej Panwi o kodzie PLRW60002111799, zakres ochrony powinien uwzględniać nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 3) obszar objęty miejscowym planem znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 335 „Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie” wymagającego szczególnej ochrony zasobów wodnych i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu;
- 4) nakazuje się uwzględnić aspekty ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 13. Ustalenia dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) w obszarze objętym planem nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakazuje się minimalną powierzchnię działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) nakazuje się szerokości frontów nowo wydzielanych działek na terenach MM minimalnie 18,0 m, na pozostałych terenach minimalnie 25,0 m;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w pkt 2 i 3 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

**§ 14. W granicach planu nie występują tereny wymagające określenia odrębnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 15. Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) nakazuje się utrzymanie podstawowego układu dróg (ulic) publicznych obsługujących tereny objęte planem w oparciu o istniejącą, planowaną do modernizacji do pełnych parametrów klasy GP, drogę krajową nr 45, stanowiącą jednocześnie zewnętrzny układ komunikacyjny;
- 2) nakazuje się obsługę terenów objętych planem istniejącymi i projektowanymi drogami:
  - a) publicznymi ruchu przyspieszonego GP, drogą zbiorczą 6KDZ, drogą lokalną 5KDL i drogami dojazdowymi 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 7KDD,
  - b) rolnymi 7TDg;
- 3) nakazuje się szerokości dróg publicznych przyjąć w parametrach określonych na rysunku planu; parametry nieoznaczone na rysunku planu przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi (warunkami technicznymi dróg);
- 4) ustala się obsługę terenów objętych planem z drogi krajowej nr 45 i autostrady A4 wg przepisów odrębnych;
- 5) nakazuje się przy drodze krajowej nowe obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej, niezwiązane z gospodarką drogową, lokalizować z zachowaniem minimalnej odległości od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wprowadzanie urządzeń lub rozwiązań budowlanych minimalizujących negatywne oddziaływanie istniejącej drogi krajowej i autostrady, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg publicznych prowadzić sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się w drogach wewnętrznych prowadzenie sieci infrastruktury technicznej między jej liniami rozgraniczającymi;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) nakazuje się sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego wykonywać poza pasem drogowym dróg istniejących lub docelowych; w uzasadnionych



przypadkach będzie możliwa lokalizacja tych sieci w pasie drogowym, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

11) nakazuje się zapewnienie dojazdu pożarowego do obiektów i terenów przemysłowych i usługowych oraz infrastruktury technicznej przez wykonanie wewnętrznych dróg zapewniających przejazd samochodami pożarniczymi lub z wykorzystaniem dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz elektroenergetyczną;
- 3) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem indywidualnych układów sieci;
- 4) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i sieci kanalizacji deszczowej, realizację rozwiązań tymczasowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej przysiółka Posiłek;
- 7) nakazuje się wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych pozostawiać pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szer. 8,0 m licząc od osi linii z każdej jej strony dla linii 15 kV;
- 8) nakazuje się zachowanie pasa technologicznego od linii 110 kV wolnego od zadrzewień i zakrzewień po 15 m od osi linii w każdą stronę;
- 9) dopuszcza się na terenach objętych planem lokalizację stacji transformatorowych i innych obiektów oraz urządzeń elektroenergetycznych przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego; 10) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 18. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 19. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30%.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

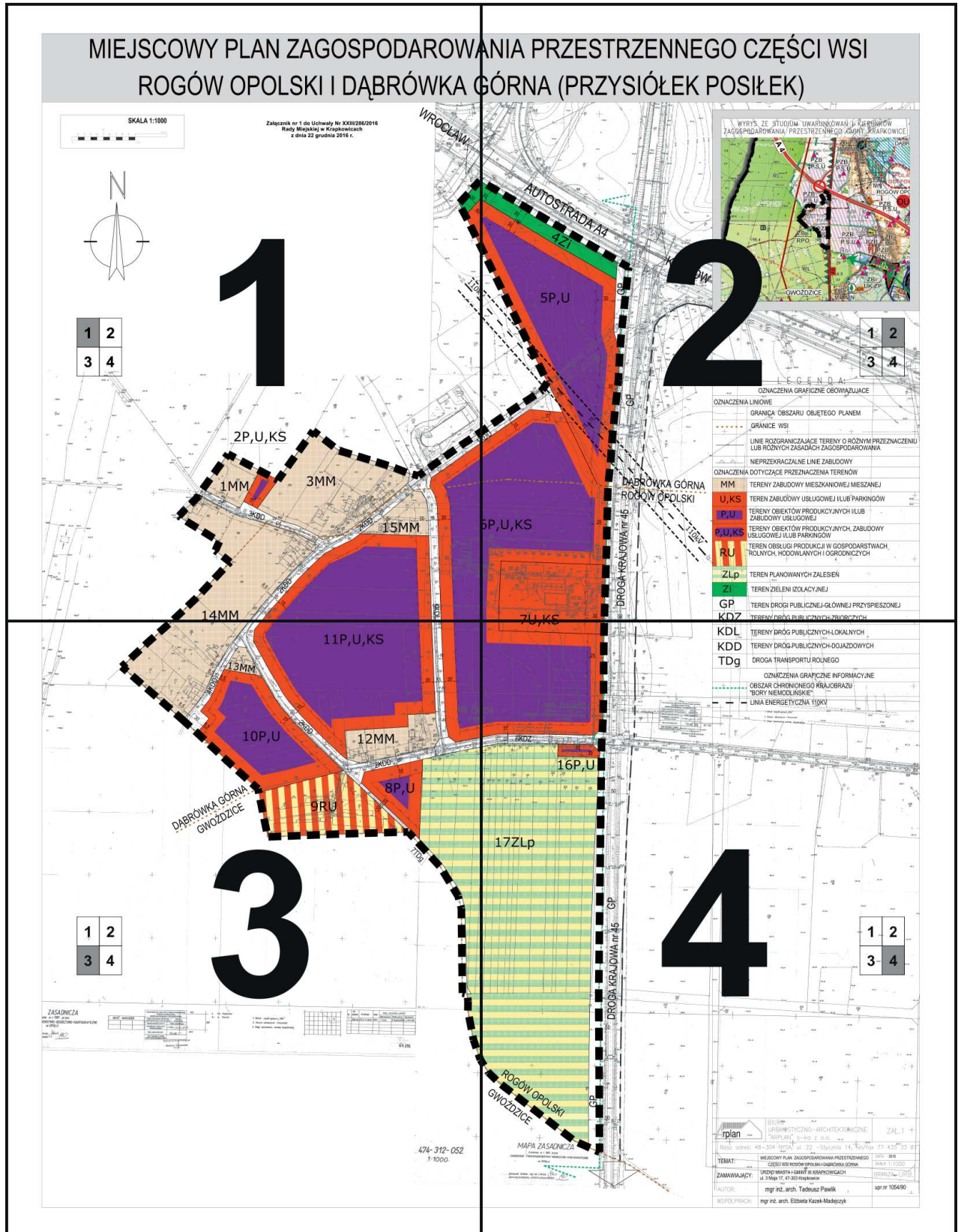
§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia oraz podlega publikacji na tablicach ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

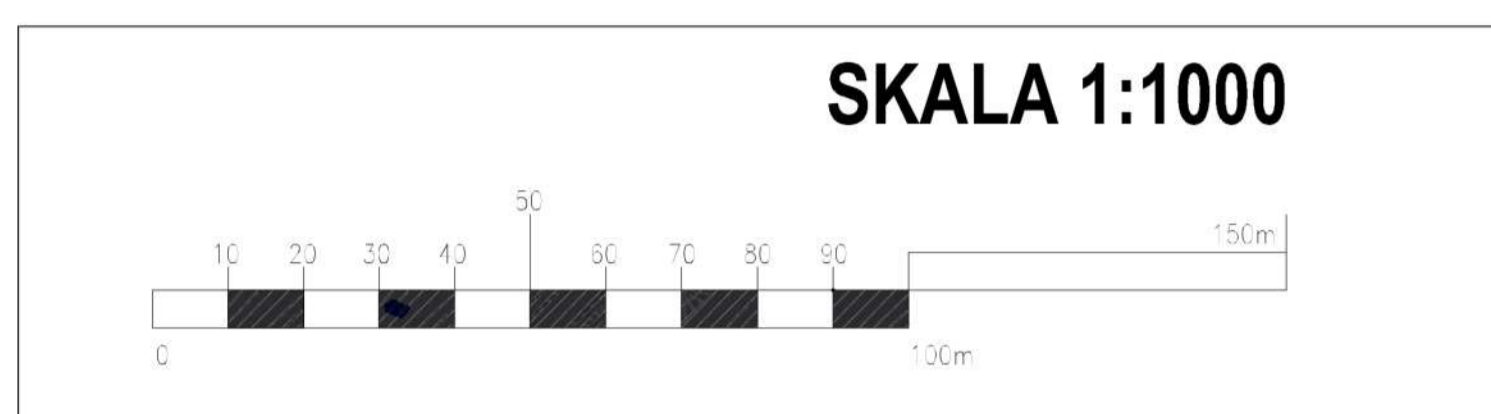
*Andrzej Małkiewicz*

Załącznik nr 1

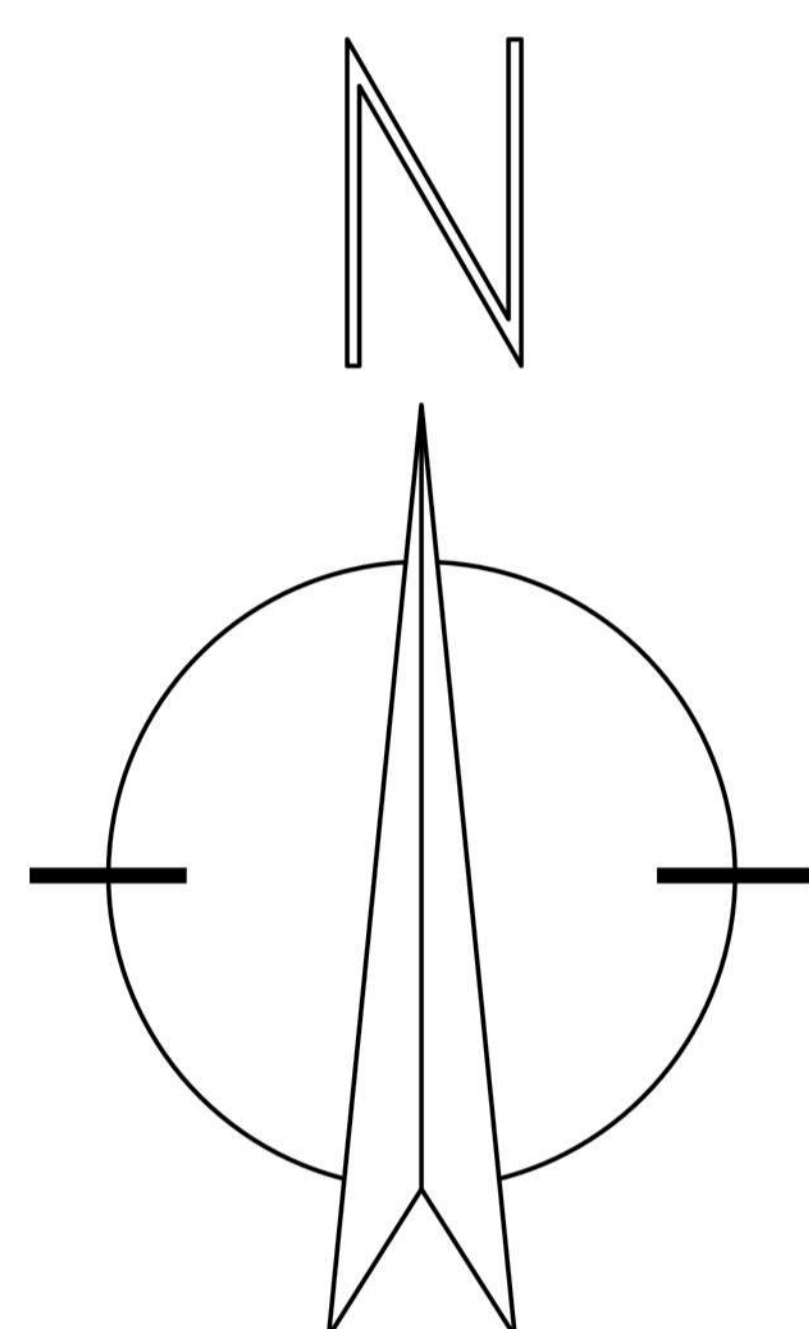
do uchwały nr XXIII/286/2016  
 Rady Miejskiej w Krapkowicach  
 z dnia 22 grudnia 2016 r.



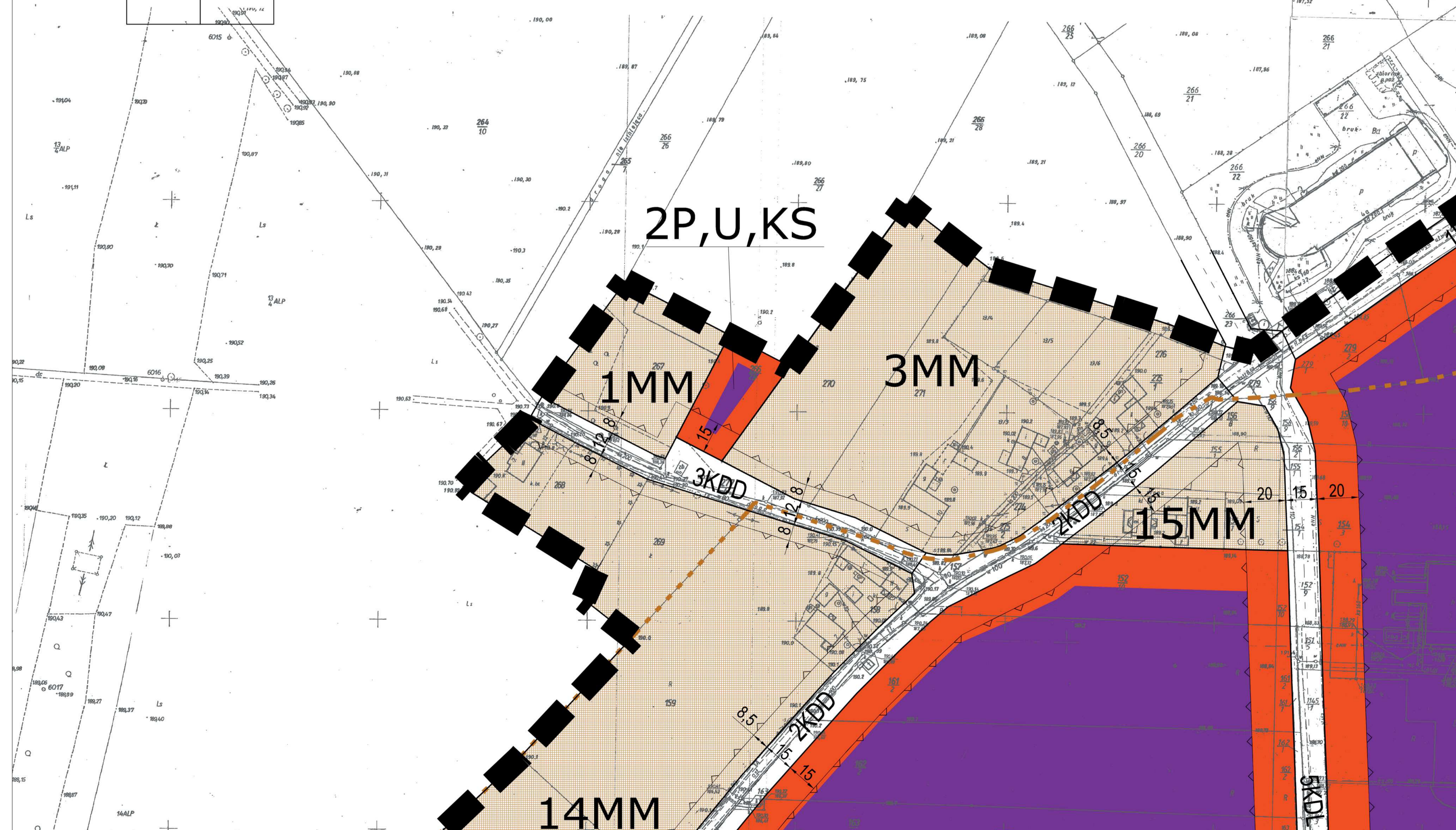
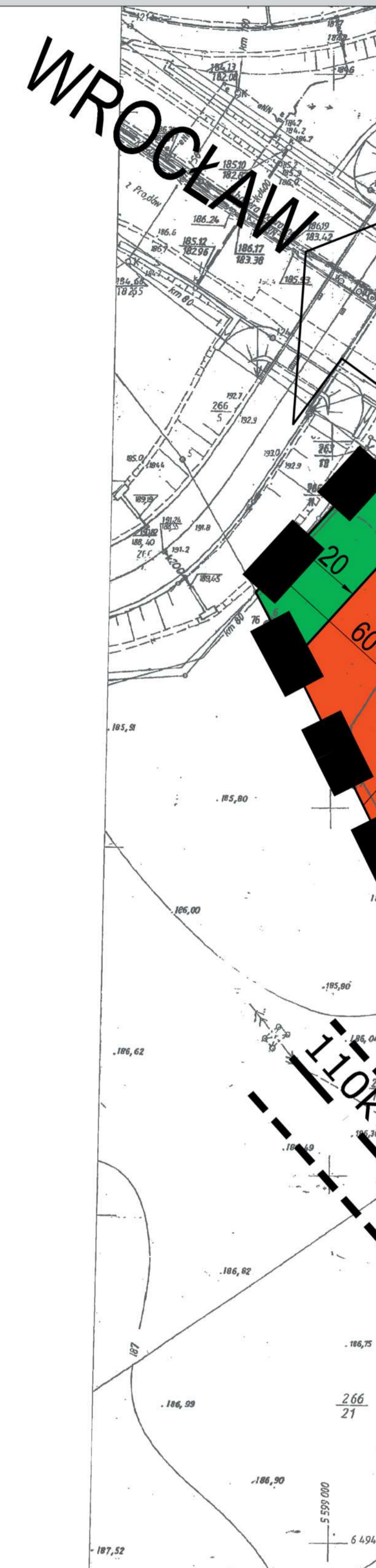
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA ROGÓW OPOLSKI I DĄBRÓWKA C



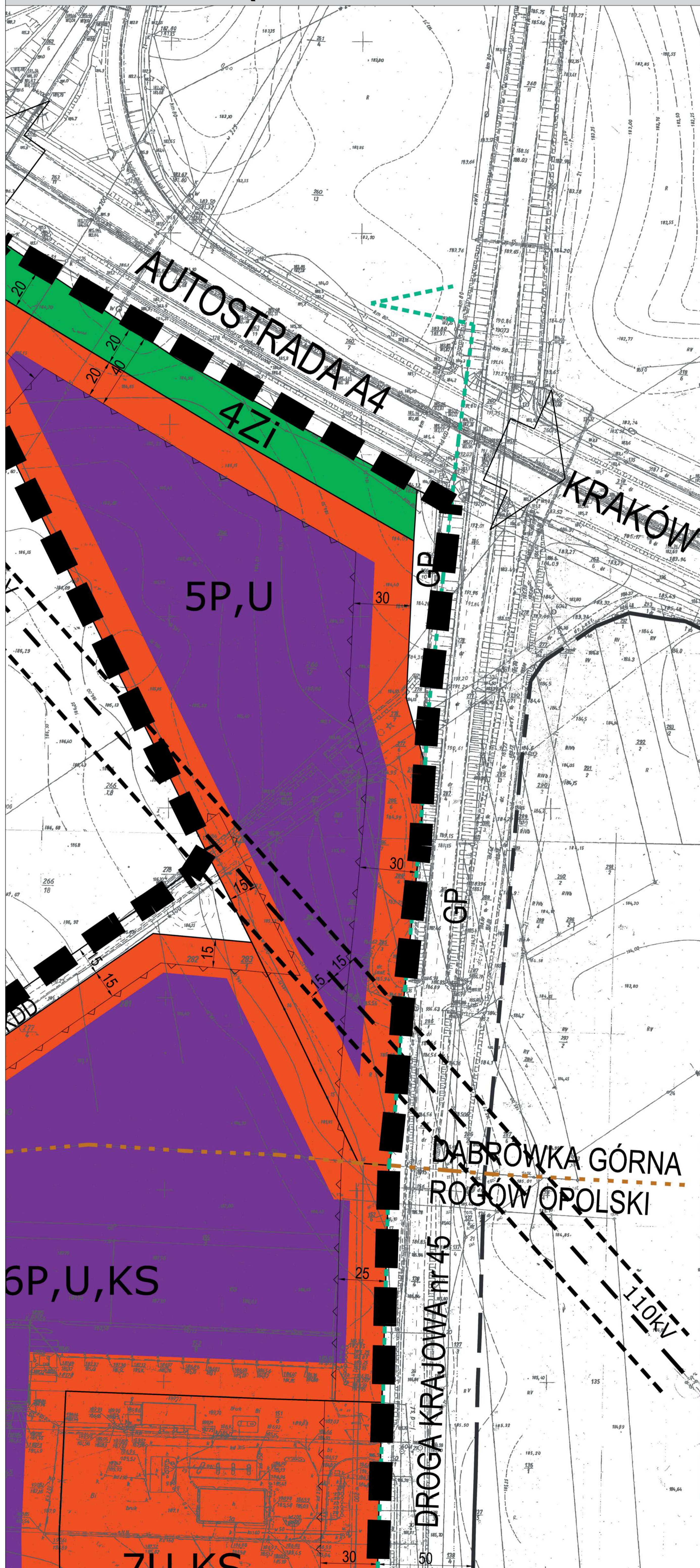
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/286/2016  
Rady Miejskiej w Krapkowicach  
z dnia 22 grudnia 2016 r.



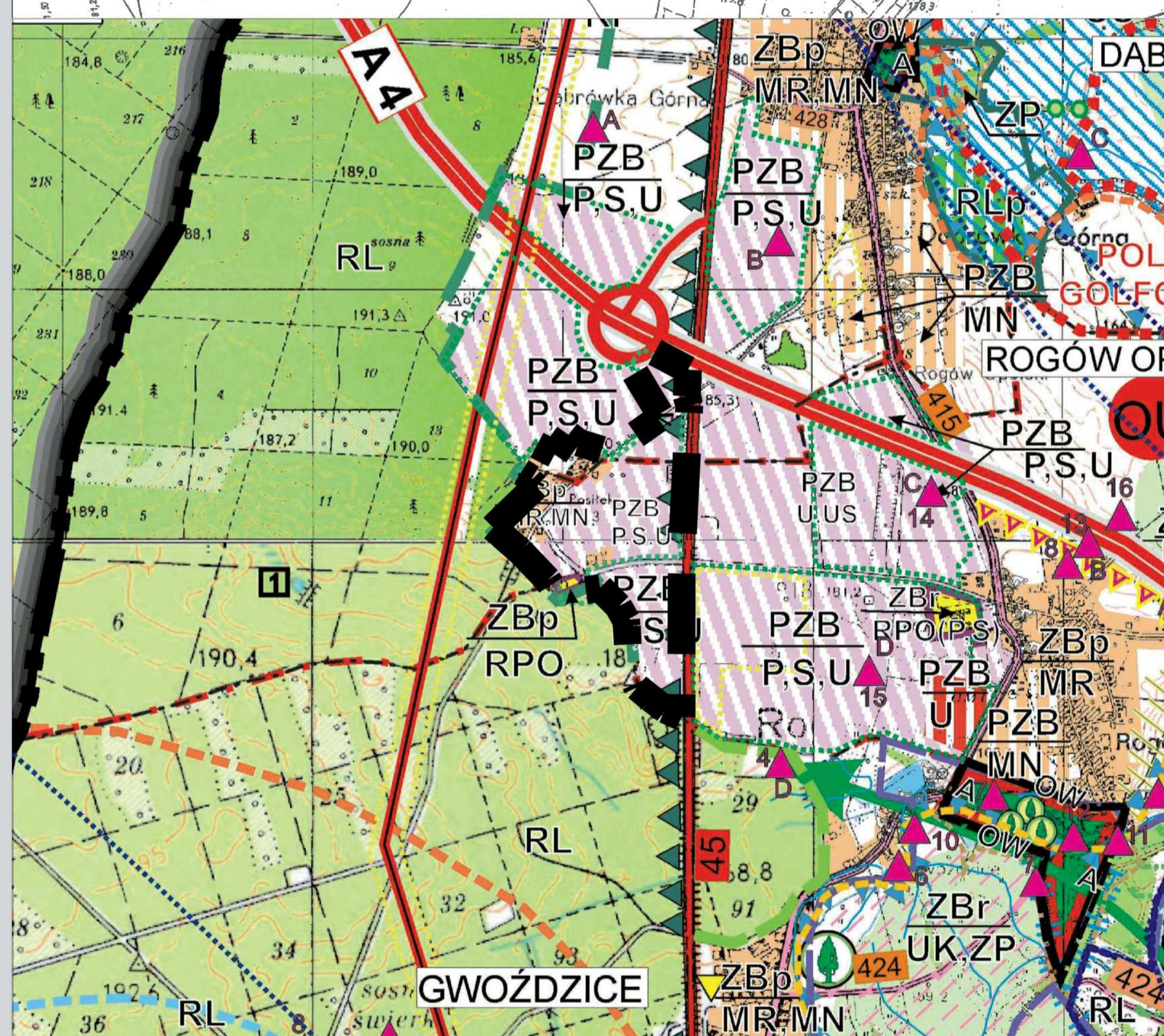
1	2
3	4



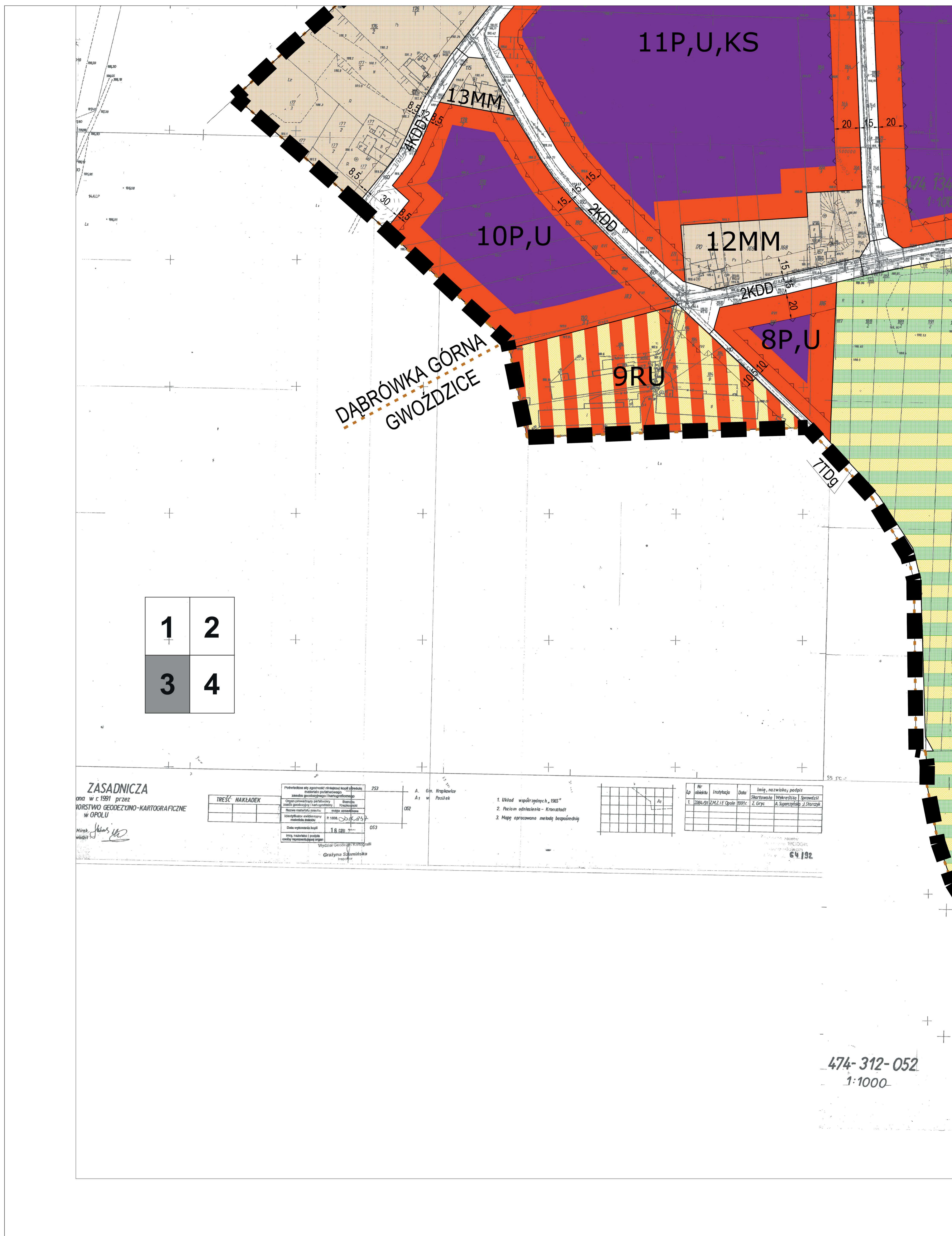
# PLAN PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GÓRNA (PRZYSIÓŁEK POSIŁEK)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRAPKOWICE



LEGENDA:	
OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE	
<b>OZNACZENIA LINIOWE</b>	
	GRANIÇA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE WSI
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>OZNACZENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW</b>	
	MM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ
	U,KS TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB PARKINGÓW
	P,U TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	P,U,KS TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, ZABUDOWY USŁUGOWEJ I/LUB PARKINGÓW
	RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	ZLp TEREN PLANOWANYCH ZALESIEŃ
	Zi TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	GP TEREN DROGI PUBLICZNEJ-GŁÓWNEJ PRZYSPIESZONEJ
	KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-ZBIORCZYCH



1	2
3	4

ZASADNICZA  
 z dnia w r. 1991 przez  
 KARTORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE  
 w OPOLU

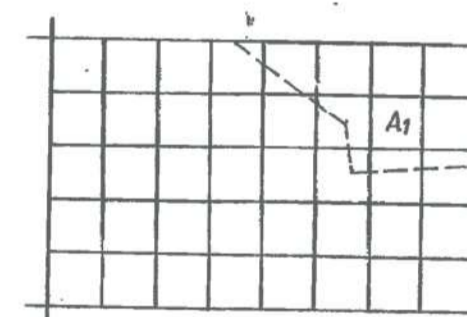
Mirek [Signature]

TREŚĆ NAKŁADEK	

Podstawę stanowią: 253
253
052
053

A. Gm. Krapkowice  
 A1 w Poszkie

1. Układ współrzędnych „1965”
2. Poczta odniesienia – Krasnodol
3. Mapy opracowane metodą bezpośrednią

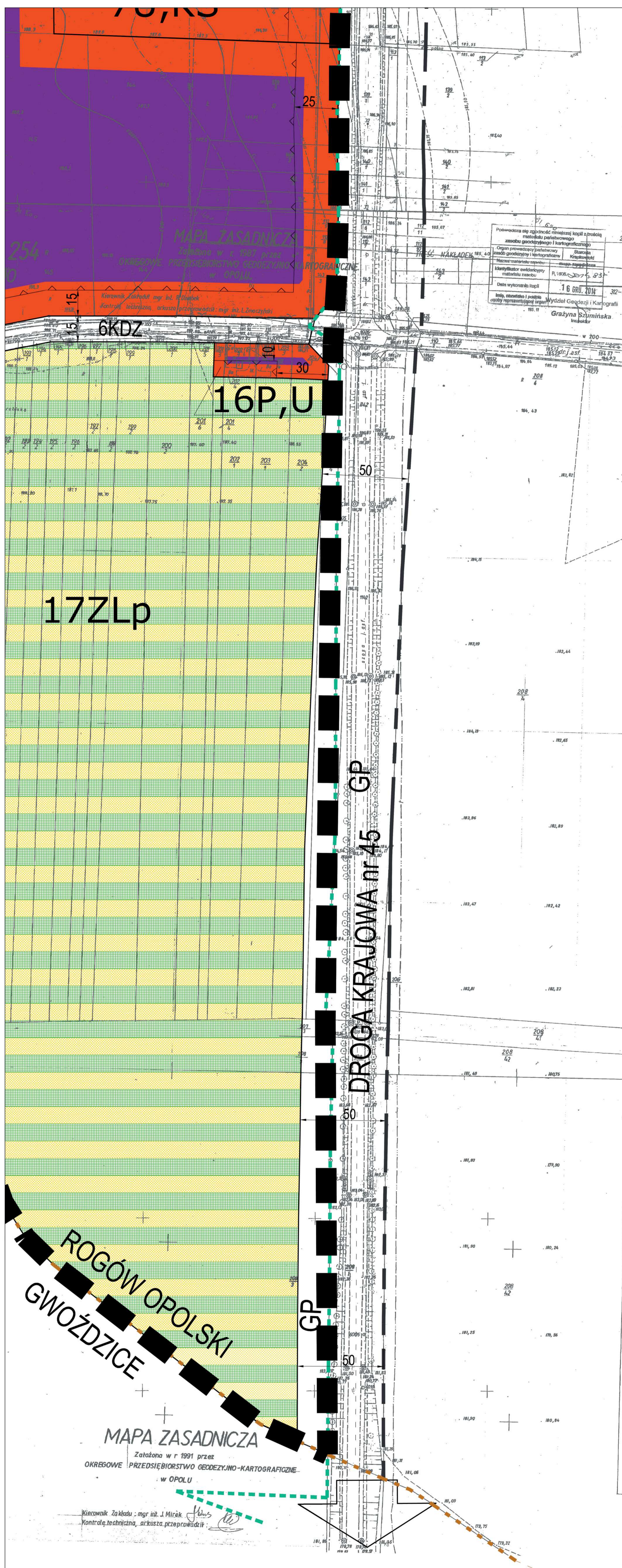


Lp	Nr obiektu	Instytucja	Data	Imię, nazwisko, podpis	Wzrost	Wzrost
1.	3304/01	ZMZ.IE Opole	1991r.	Z. Gryc	A. Superczyński	J. Storzyc

Wydział Geodezji Kartografii  
 Grażyna Szumińska  
 Inżynier

Wzrost 64 192

474- 312- 052  
 1:1000



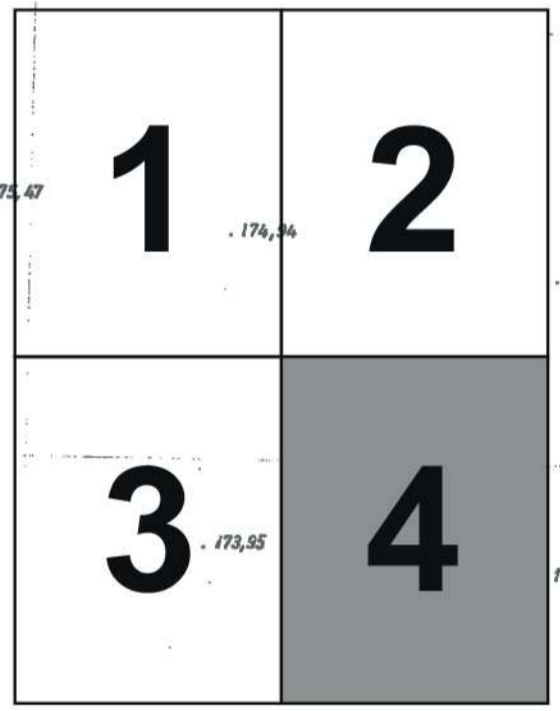
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH-DOJAZDOWYCH
TDg	DRUGA TRANSPORTU ROLNEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "BORY NIEMODLIŃSKIE"

LINIA ENERGETYCZNA 110KV

Podpisano się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa  
 z siedzibą w Opole, ul. Kłopotnicka 10  
 Organ powiatowy planowania przestrzennego i architektury  
 Powiat Opole  
 Miejski Zarząd Planowania Przestrzennego i Architektury  
 Powiat Opole  
 Data wystawienia: 16.09.2016  
 32-052  
 Wydział Geodezji i Kartografii  
 Grażyna Szulimaska  
 Inżynier



ROGÓW OPOLSKI  
 GWOŹDZICE  
 MAPA ZASADNICZA  
 Założona w r 1991 przez  
 OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE  
 w OPOLU  
 Kierownik: Zakładowy mgr inż. J. Mirnik  
 Kontrolę techniczną, arkusza przeprowadził:

	BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o. Nasz adres: 48-304 NYSZA, ul. 22 - Stycznia 14, tel/fax 77 433 33 81	ZAŁ. 1 +
	TEMAT: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ROGÓW OPOLSKI I DĄBRÓWKA GÓRNA	DATA 2016 SKALA 1:1000
ZAMAWIAJĄCY: URZĄD MIASTA I GMINY W KRAPKOWICACH ul. 3 Maja 17, 47-303 Krapkowice		BRANZA URB.
AUTOR: mgr inż. arch. Tadeusz Pawlik		upr.nr 1054/90
WSPÓŁPRACA: mgr inż. arch. Elżbieta Kazek-Madejczyk		

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIII/286/2016  
Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 22.12.2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posilek).**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:**

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza o niezgłoszeniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXIII/286/2016  
Rady Miejskiej w Krapkowicach  
z dnia 22.12.2016 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posilek) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z póź. zm. ), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z póź. zm.) Rada Miejska w Krapkowicach rozstrzyga, co następuje:

**Inwestycje infrastruktury technicznej objęte ustaleniami planu oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zostały określone w ustaleniach planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Rogów Opolski i Dąbrówka Górna (przysiółek Posilek).**

- 1. Na terenach objętych planem przewiduje się następujące inwestycje infrastruktury technicznej i komunikacji:**
  - a) przebudowa (poszerzenie) dróg publicznych,
  - b) budowa nowych sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia.
  
- 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.
  
- 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.**

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Krapkowice. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
  
- 5. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.**