

**UCHWAŁA NR XLIII/ 408 /10**  
**RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 29 marca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ul. Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską” dla obszaru obejmującego działki nr 370/10, 370/15, 370/16 i część działki nr 390/1.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, wraz z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. ) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Ozimku Nr XXIX/265/08 z dnia 22 grudnia 2008 r., Nr XXX/281/09 z dnia 26 stycznia 2009 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ul. Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską ”, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany ww. planu miejscowego ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek - zmiana” z jednolitym rysunkiem studium - uchwalonym uchwałą Nr III/11/06 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 20 grudnia 2006 r., **Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ul. Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską” dla obszaru obejmującego działki nr 370/10, 370/15, 370/16 i część działki nr 390/1, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, ponadto są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:

- 1) ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) ustaleń ogólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego;
- 3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

**§ 2.** 1. Granice planu miejscowego, przedstawione na rysunku planu, są określone następująco:

- po zewnętrznych granicach działek nr 370/10, 370/15, 370/16
- po obrysie budynku byłej portierni na części działki nr 390/1.

2. Obszar planu miejscowego o powierzchni ok. 0,3864 ha wyznaczony granicami opisanymi w ust. 1 i oznaczonymi na rysunku planu, obejmuje tereny przemysłowe Ba jako grunty zurbanizowane i częściowo zabudowane terenu istniejącego parkingu i byłej portierni huty oraz teren *ulicy Hutniczej*, w części obejmującej obrys fragmentu budynku portierni.

**§ 3.** 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte:

- 1) w tekście niniejszej uchwały,
- 2) na rysunku planu miejscowego, w zakresie obejmującym następujące oznaczenia:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

- b) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenów oznaczone:
  - symbolem literowym identyfikującym tereny o określonych rodzajach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania,
- d) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - ochrona historycznego krajobrazu kulturowego zabytkowego mostu żeliwnego.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust.1 pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i obejmują m. in.:

- a) orientacyjne linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu,
- b) usytuowanie i cechy istniejącego budynku,
- c) orientacyjne usytuowanie planowanych budynków,
- d) orientacyjny układ jezdni ulic, parkingów i wjazdów,
- e) usytuowanie istniejącej i planowanej zieleni wysokiej,
- f) granica terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
- g) inne oznaczenia wykazane jako informacyjne na rysunku planu miejscowego.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny bądź postulatyczny.

§ 4. 1. Określenia i nazwy stosowane w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

- 1) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, Normy Branżowe, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczone na rysunku planu miejscowego ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie towarzyszące** – przeznaczenie terenu, które może występować na danym terenie jako drugie przeznaczenie terenu, oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym po przeznaczeniu podstawowym i oddzielnym przecinkiem, występuje w proporcjach zajęcia terenu, zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe terenu, oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;
- 5) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
- 6) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;
- 7) **usługi komercyjne** – usługi dla ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego oraz inne, nie powodujące zagrożenia i uciążliwości, prowadzone w wydzielonym lokalu użytkowym, budynku lub terenie własnym, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia określająca najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy i budynku lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów takich jak: okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez pochylnie lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m;
- 9) **wskaźnik zabudowania działki** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki;
- 10) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej;

- 11) **zagrożenia i uciążliwości** – powstałe w wyniku użytkowania terenów lub budynków zjawiska fizyczne lub stany pogarszające warunki zamieszkania albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy korzystania ze środowiska określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód, zalewanie wodami, itp.;
- 12) **walory krajobrazowe i kulturowe środowiska** – wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;
- 13) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – oddziaływanie przedsięwzięć, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;
- 14) **odległości i strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania** – ograniczenia spowodowane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci uzbrojeniowych, obiektów i urządzeń komunikacyjnych, wymagające zachowania odległości od innych terenów lub obiektów stosownie do wymagań standardów technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 15) **modernizacja systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej** – określenie odnoszące się do wymiany, przebudowy i rozbudowy dróg i uzbrojenia terenu, zastosowane według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenu stosowane w planie miejscowym, oznaczają odpowiednio:

- 1) **zabudowa usługowa** na terenie oznaczonym symbolem **U** - ogólnodostępny budynek usługowy z przeznaczeniem dla usług komercyjnych typu: obsługa ruchu turystycznego, handel, gastronomia, rekreacja, w przebudowanym i rozbudowanym budynku byłej portierni, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub hotelowej na poziomie piętra, usytuowany na wydzielonej działce, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 2) **zabudowa usługowa** na części terenu oznaczonego **KP,U** - ogólnodostępne budynki usługowe z przeznaczeniem dla usług komercyjnych typu: handel, mała gastronomia, wolnostojące lub w zespołach, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 3) **parking ogólnodostępny** na części terenu oznaczonego **KP,U**, przeznaczony dla samochodów osobowych z zapewnieniem dojazdów koniecznych do działek na terenach sąsiednich, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 4) **zielen publiczna ZP** – zagospodarowanie publicznie dostępnego terenu zielenią niską i wysoką, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
- 5) **zielen naturalna ZN** – ukształtowanie terenu części północno-wschodniej skarpy rzeki Małapanew i zagospodarowanie zielenią średniowysoką i krzewami, urządzoną w sposób kontynuujący naturalne i istniejące nasadzenia oraz uwzględniającą zabezpieczenie swobodnego spływu wód rzeki;
- 6) **ciąg pieszy (KX)** - jako uzupełniające przeznaczenie terenu **KP,U** dla prowadzenia ruchu pieszego z centrum miasta do punktu widokowego na zabytkowy most.

3. Sformułowanie - „zaleca się”, użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego” uregulowania jako wymaganego warunku planu miejscowego – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

4. Określenia użyte w planie miejscowym a niezdefiniowane w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z aktualnie obowiązującymi:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) rozporządzeniami wykonawczymi wydanymi na podstawie ustaw wymienionych w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów.

§ 5. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach planu miejscowego ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, oznaczone w tekście i rysunku planu miejscowego następującymi symbolami literowymi:

<b>U</b>	- tereny usług;
<b>KP</b>	- tereny parkingu;
<b>ZP</b>	- tereny zieleni publicznej;

**ZN** - tereny zieleni naturalnej;

**(KX)** - teren ciągu pieszego.

2. W obrębie każdego terenu o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu podstawowym niż to określono w planie miejscowym.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO**

### **Rozdział 1**

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

**§ 6.** 1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
- 2) masztów antenowych radiowych i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) siłowni wiatrowych;
- 4) budowy nadziemnych garaży boksowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu miejscowego, rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bądź rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych - za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, budowli układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu miejscowego.

3. Zakazuje się w obszarze planu składowania, magazynowania i przetwórstwa odpadów niebezpiecznych, odpadów innych niż niebezpieczne oraz surowców wtórnych w tym szczególnie odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów.

4. Ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla otwartego składowania materiałów sypkich mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza.

### **Rozdział 2**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 7.** 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, dla:

- a) terenów górniczych,
- b) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi obejmuje koryto rzeki Mała Panew, z którego w granicach planu miejscowego znajduje się część północno - wschodniej skarpy na terenie oznaczonym symbolem **ZN**.

3. Dopuszcza się na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, dokonywanie zmian zarysu, ukształtowania i nasypów skarpy obejmujących podniesienie obecnego poziomu górnej krawędzi skarpy do poziomu parkingu, wyłącznie za zgodą właściwego organu gospodarki wodnej.

**§ 8.** 1. Obszar planu miejscowego jest położony w granicach zasięgu następujących zbiorników wód podziemnych, dla których brak jest decyzji administracyjnych określających szczególne wymogi ochrony:

- 1) Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) kod PL\_GB\_6210-116, potencjalnie niezagrożonych;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 334 "Dolina kopalna Małej Panwi", w utworach czwartorzędowych;
- 3) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, zbiornik triasowo - szczelinowo - porowy o statusie wysokiej ochrony (OWO).

2. Należy w całym obszarze planu należy chronić przed zanieczyszczeniem poziomy wodonośne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych - według zasad przepisów ogólnych określonych w wymogach § 9 ust.1 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3**

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

**§ 9.** Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu miejscowego, respektując nakazy i zakazy obejmujące :

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:

- 1) nakazuje się bezwzględnie chronić przed znaczącym uszczupleniem zasobów i zanieczyszczeniem poziomy wodoносne oraz chronić przed zanieczyszczeniem przypowierzchniowe wody podziemne wg wymogów przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych, do ziemi, rowów otwartych oraz wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nienależycie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych, powstających z zanieczyszczonych utwardzonych szczelnych nawierzchni i parkingów, placów manewrowych i dróg - do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno - ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określone w § 18 -26 niniejszej uchwały.

2. W zakresie ochrony środowiska przed ponadnormatywnym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza:

- 1) zakazuje się na terenach **U** i **KP,U** lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie spowoduje przekroczenie poziomu dopuszczalnego hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach sąsiednich terenów przeznaczenia podstawowego podlegających ochronie przed hałasem, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) działalność usługowa prowadzona na terenie **U** i **KP,U**, w budynkach lub lokalach użytkowych, nie może powodować hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych lub przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 3) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w § 23 niniejszej uchwały.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się przed realizacją obiektów budowlanych zdjęcie wierzchniej, próchnicznej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym miejscu;
- 2) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w § 22 niniejszej uchwały.

4. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni użytkowej i ozdobnej, w oparciu o dobór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
- 2) nakazuje się wykonać i chronić istniejące pojedyncze nasadzenia drzew na terenach przeznaczenia podstawowego oraz w ciągu szpalerowym nad rzeką na terenie **ZN** oraz w miejscach wskazanych na rysunku planu miejscowego.

5. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym zakazuje się na obszarze planu miejscowego lokalizacji stacji przekaźnikowych i wolnostojących wież antenowych stacji przekaźnikowej telefonii bezprzewodowej.

6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) określa się ogólne warunki ochrony historycznego krajobrazu kulturowego mostu żeliwnego, jako zachowanie widoku na zabytek z *ulicy Hutniczej* na osi mostu oraz z terenu **U**, **KP,U** i **ZN**, nakazując uwzględnić jego kompozycję urbanistyczną i wglądy widokowe oraz przy przebudowie i rozbudowie budynku na terenie **U** zachować walory architektoniczne;
- 2) na terenie **ZN** nakazuje się uwzględnić w kształtowaniu istniejącej i planowanej zieleni wysokiej i niskiej zachowanie wglądu widokowego z terenu **U** i **KP,U** na zabytkowy most.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 10.** 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się respektowanie wymogów ochrony ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu miejscowego.

2. Ochrona ładu przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie winno być realizowane poprzez:

- 1) zachowanie ustalonego planem miejscowym rodzaju przeznaczenia terenów zawartych w liniach rozgraniczających, przeznaczonych pod zabudowę, zagospodarowanie i zieleni;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy, skali i formy planowanej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania w obrębie każdego z terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) zakaz umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach - tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części i umieszczania komercyjnych reklam podmiotów usytuowanych poza obszarem planu miejscowego.
- 4) ochronę i właściwą pielęgnację istniejącej zieleni oraz prawidłową jej kompozycję w obrębie terenów zieleni i zabudowy;
- 5) pełne respektowanie ustalonych planem miejscowym wymogów ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

3. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie usług **U** dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach ustalonych w planie miejscowym, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w § 10 niniejszej uchwały;
- 2) ustala się na terenie **KP,U** dla zabudowy usługowej wolnostojącej lub w zespołach, przy jej budowie i przebudowie obowiązek zachowania dla wszystkich budynków lub segmentów - jednolitych parametrów i cech architektonicznych dotyczących: gabarytów, formy dachu, koloru pokrycia dachowego, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki i materiału elewacji;
- 3) nakazuje się dostosowanie obiektów w zabudowie usługowej na terenie **U** i **KP,U** do potrzeb osób niepełnosprawnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) należy sytuować nowe budynki i budowle zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w tekście lub na rysunku planu miejscowego;
- 5) nie dopuszcza się, dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, pomniejszenia tej powierzchni.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia regulacyjne dla zasadniczych brył budynków oraz zieleni, określone na rysunku planu miejscowego lub w tekście uchwały jako najmniejsze wymagane odległości, dla:

- 1) nowych budynków usługowych na terenie **KP,U**: 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren zieleni publicznej **ZP**, odpowiednio: 16 m i 46 m - od linii rozgraniczającej *ulicę Hutniczą* oraz około 17 m od północno - wschodniej ściany istniejącego budynku na terenie **U**;
- 2) istniejącego budynku przeznaczonego do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na terenie **U**: 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren zieleni naturalnej **ZN**, 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren **KP,U**, utrzymanie obecnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren *ulicy Hutniczej* KD;
- 3) zieleni wysokiej – dopuszcza się nasadzenia przy granicach terenów, określonych liniami rozgraniczającymi, w odległościach co najmniej 1,5 – 3,0 m od tych granic w zależności od rodzaju i gatunku drzew lub krzewów.

5. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własnego terenu, miejsc postojowych dla samochodów pracowników, dostawców, klientów i użytkowników usług, na parkingach wewnętrznych oraz publicznie dostępnych, w ilościach wg wskaźników określonych w odpowiednich ustaleniach szczegółowych § 27-31 niniejszej uchwały.

6. Ustala się stosować zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym, określone w ustaleniach szczegółowych § 27-31 niniejszej uchwały.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej ustalonej na podstawie przepisów odrębnych ani zabytki objęte ochroną ustaloną w planie miejscowym.

## Rozdział 6

### Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Plan określa jako przestrzenie publiczne, oznaczone symbolami i wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczenia podstawowego, obejmujące:

- 1) teren zieleni publicznej oznaczony symbolem: **ZP**,
  - 2) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolami: **ZN**.
2. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:
- 1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
  - 2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie lub dla użytkowania nie publicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;
  - 3) określa się na terenie zieleni **ZP**, stosownie do warunków sytuacyjnych w zagospodarowaniu terenu przeznaczenia podstawowego, za zgodą zarządcy terenu - możliwość sytuowania i lokalizowania elementów małej architektury, hydrantów ulicznych, znaków informacyjnych i oświetlenia.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych i określone w § 27 - 31 niniejszej uchwały.

## Rozdział 8

### Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Wydzielenie obszarów przestrzeni publicznej z przeznaczeniem na usługi, parking, zielen publiczną i naturalną nakazuje się dokonać na podstawie ustaleń planu miejscowego po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, w przypadkach koniecznych po dokonaniu scalenia gruntów w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

2. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu miejscowego.

3. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające dla układu komunikacyjnego oraz terenów o ustalonym przeznaczeniu.

4. Dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych na terenach przeznaczenia podstawowego w celu wydzielenia działek z dostępem do drogi publicznej pod objekty i urządzenia techniczne komunalnej infrastruktury technicznej o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> w oparciu o projekty budowlane systemów sieciowych nie naruszające przepisów odrębnych oraz po dokonaniu uzgodnień z zarządcami terenów; dopuszczenie wydzielenia dotyczy działek pod takie objekty jak np.: stacje transformatorowe, separatory wód opadowych oraz inne objekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania systemów sieciowych uzbrojenia, których usytuowanie jest niemożliwe na terenach przestrzeni publicznych określonych planem miejscowym dla ich lokalizacji.

5. Zakazuje się wydzielenie działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi.

## Rozdział 9

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** 1. Tereny lub obiekty przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy obiektów na cele niezgodne z planowanym przeznaczeniem terenów.

3. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.



## Rozdział 10

### Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości .

§ 16. 1. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości na rzecz Gminy Ozimek, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

- 1) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę **U** - ustala się na **0%**;
- 2) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod parking i usługi **KP,U** - ustala się na **20%**;
- 3) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym na zieleń **ZP** i **ZN** - ustala się na **0%**;

## DZIAŁ III. USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### Rozdział 1

#### Zasady systemu komunikacji kołowej i pieszej

§ 17. Ustala się dostęp w zakresie komunikacji kołowej i pieszej do terenu usług – **U** i terenu parkingu i usług – **KP,U** z ulicy dojazdowej **KD** – *ulicy Hutniczej*, położonej poza obszarem planu miejscowego oraz w zakresie komunikacji pieszej od ciągu pieszo - jezdni **KY**, położonego poza obszarem planu, wg ustaleń rysunku planu miejscowego.

### Rozdział 2

#### Zasady infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia w media

§ 18. 1. Jako elementy infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, ustala się istniejące i planowane: obiekty, urządzenia techniczne, sieci podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz przewodowy, teleinformację oraz odprowadzeniu ścieków komunalnych pochodzących ze ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych lub roztopowych.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci z zakresu infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci z zakresu infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi pod warunkiem, że nie będą powodowały, określonych w przepisach odrębnych znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych w obrębie terenów przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego, w nawiązaniu do sieci zewnętrznych w przylegających pasach ulic lub terenów sąsiednich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę ulic lub właściciela terenu.

5. Do istniejących lub projektowanych komunalnych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu ich zarządców, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów.

§ 19. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych z istniejących i planowanych sieci wodociągu komunalnego miasta.

2. W obrębie terenów przeznaczenia podstawowego nakazuje się spełnić warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego może znacząco uszczuplić miejscowe zasoby wód podziemnych.

**§ 20.** 1. Ustala się zasadę odprowadzania i unieszkodliwiania całość i ścieków bytowych i komunalnych z planowanej zabudowy usługowej do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej w ciągu przylegającej ulicy KD i kolektorem do systemu obszarowej przepompowni ścieków, a następnie tłoczonych do miejskiej oczyszczalni ścieków.

2. Ewentualne ścieki przemysłowe z zabudowy usługowej nakazuje się oczyszczać na miejscu do parametrów zwykłych ścieków komunalnych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

**§ 21.** 1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów istniejącej i planowanej zabudowy usługowej i parkingów do istniejącej i planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, wody z powierzchni zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

2. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

**§ 22.** 1. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w odrębnych pojemnikach kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, spełniając jeśli są określone, warunki segregacji tych odpadów na miejscu ich powstawania;
- 2) nakazuje się usuwanie odpadów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, przez specjalistyczne służby komunalne w zorganizowanym systemie oczyszczania miasta;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na komunalne składowisko odpadów oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

2. Zakazuje się na wszystkich obszarach planu miejscowego składowania odpadów bytowych, złomu, surowców wtórnych lub odpadów organicznych oraz czasowego gromadzenia odpadów poza kontenerami ustawionymi w zorganizowanych miejscach.

**§ 23.** 1. Zaleca się stosowanie zorganizowanego systemu dostawy ciepła z komunalnej sieci ciepłej do zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się uzyskiwanie ciepła dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o paliwa proekologiczne płynne i gazowe, spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób niepowodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub ciepło uzyskiwane w oparciu o wykorzystanie energii elektrycznej lub odnawialnej.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 24.** 1. Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy zabudowy usługowej z sieci gazowej dystrybucyjnej niskiego ciśnienia.

2. Zaopatrzenie w gaz przewodowy zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji i uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych.

3. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

**§ 25.** 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy usługowej i parkingów z istniejących lub planowanych obiektów, urządzeń i podziemnych sieci elektroenergetycznych

2. Ustala się możliwość wydzielenia działki o powierzchni do 50m<sup>2</sup>, przeznaczonej pod lokalizację nowej, niezbędnej dla zasilania obszaru, kontenerowej stacji transformatorowej, z możliwym dojazdem od drogi publicznej lub wewnętrznej, lokalizowanej przez zarządcę sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczenia podstawowego, za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w § 14 ust. 4 niniejszej uchwały.

3. Ustala się zasadę sukcesywnego kablowania wszystkich istniejących tras i odcinków, napowietrznych linii elektroenergetycznych NN przebiegających przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania; odcinki nowych sieci NN należy realizować jako kablowe, doziemne.

4. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą zawrze inwestor zmian z zarządzającym urządzeniami elektroenergetycznymi.

5. Celem ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować warunki określone w § 9 ust. 5 niniejszej uchwały.

**§ 26.** 1. Ustala się zasadę wyposażenia całej projektowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących operatorów; prowadzone i rozbudowane przez właściciela tych sieci o nowe, podziemne jej odcinki.

2. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących stacji telefonii bezprzewodowych na terenach planu miejscowego ze względu na oddziaływania mogące spowodować naruszenie warunków środowiska w obszarach terenów mieszkaniowych; nakazuje się respektować warunki określone w § 9 ust. 5 niniejszej uchwały.

## DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

#### Zasady i zakres stosowania ustaleń szczegółowych

§ 27. 1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia podstawowego ujętymi w paragrafach od § 28 do § 31 niniejszej uchwały.

2. Wyodrębnione tereny położone w obszarze planu miejscowego są oznaczone symbolem literowym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub towarzyszącego, dla których określa się ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszego działu.

3. Ustalenia szczegółowe należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu miejscowego.

### Rozdział 2

#### Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 28. 1. Dla terenu planowanej **zabudowy usługowej**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **U** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcja terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług komercyjnych – **U** w zakresie obsługi ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, rekreacji z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub hotelowej.
  - 2) rodzaje zabudowy określonej planem:
    - a) istniejący budynek usługowy, planowany do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, wolnostojący wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi oraz zagospodarowaniem i urządzeniami budowlanymi na wydzielonej działce,
    - b) dopuszcza się pojedyncze mieszkanie dla właściciela lub służbowe.
  - 3) warunki zagospodarowania terenu, obejmujące m. in.:
    - a) zagospodarowanie terenu należy projektować wg ustaleń planu miejscowego stosując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, a nową zabudowę i urządzenia sytuować stosując jako zalecone ustalenia rysunku planu miejscowego,
    - b) wewnętrzny układ komunikacji kołowej zapewniający dojazd i dojścia z drogi publicznej lub terenu parkingu oraz publicznie dostępne utwardzone miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie,
    - c) rozwiązanie układu komunikacji wewnętrznej w granicach terenu zabudowy usługowej winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych, samochodów służb publicznych i komunalnych przodem pojazdu na drogę publiczną oraz spełniać wymogi w zakresie dróg pożarowych,
    - d) małą architekturę, zieleni, ogrodzenie terenu oraz plac gospodarczy z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów,
    - e) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym oświetlenie terenu, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej,
    - f) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynek usługowy;
  - 4) warunki działań inwestycyjnych:
    - a) ustala się budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynku funkcji podstawowej terenu,
    - b) ustala się budowę, przebudowę i remonty obiektów towarzyszących i urządzeń budowlanych, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się dojazd nowym zjazdem z *ulicy Hutniczej* lub z terenu **KP,U**;
  - 2) zjazdy należy projektować w miejscach wg oznaczeń rysunku planu miejscowego lub w innych miejscach uzasadnionych projektem zagospodarowania terenu po uzgodnieniu ich usytuowania z zarządcą ulicy;
  - 3) ustala się dojście piesze od *ulicy Hutniczej* poza granicą planu, oznaczonej symbolem KD lub z ciągu pieszego oznaczonego symbolem **(KX)**.
4. Warunki ochrony środowiska:

- 1) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu, propagowanego przez działalność na terenach usług na sąsiednie tereny, poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały.

#### 5. Warunki ochrony krajobrazu kulturowego.

- 1) ustala się obowiązek ochrony historycznego krajobrazu kulturowego mostu żeliwnego, zachowując widok na zabytek z terenu **U** i **KP,U**,
- 2) nakazuje się uwzględniać kompozycję urbanistyczną i wglądy widokowe oraz zachować walory architektoniczne przy dopuszczonej planem przebudowie na terenie **U**.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej oraz zagospodarowania terenu, ustala się w zakresie:

#### 1) wskaźniki zabudowy:

- a) dopuszcza się łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na terenie nie przekraczającą 60% powierzchni terenu,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20% powierzchni terenu;

#### 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych usytuowanych na terenie przeznaczenia podstawowego: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na publicznie dostępnych miejscach parkingowych,

#### 3) parametry i gabaryty zabudowy:

- a) wysokość planowanych lub przebudowywanych budynków usługowych:
  - do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość całkowita do 10,0 m,
  - maszty i znaki reklamowe nie mogą ograniczać wglądu na zabytkowy most,

- b) szerokość elewacji frontowej - nie limituje się;

#### 4) forma i cechy dachów:

- a) dach wysoki o jednakowym kącie nachylenia połaci, o nachyleniu połaci dachowych 40 - 45°, kryty materiałem nie rozprzestrzeniającym ognia,
- b) kierunek usytuowania budynków i głównej kalenicy dachów:
  - równoległy lub prostopadły do przyległej ulicy KD, ustalony w projekcie budowlanym.

#### 7. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

#### 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej rozbudowy istniejącego budynku, położonego na terenach przeznaczenia podstawowego **U**, ustala się od linii rozgraniczającej przylegającej ulicy *Hutniczej*, terenu zieleni nieurządzonej **ZN**, terenu parkingu i usług **KP,U** w odległościach określonych w § 10, ust. 4 niniejszej uchwały oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego;

#### 2) Ustalenia regulacyjne:

- a) ogrodzenia należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające 1,6 m wysokości, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetonowych,
- b) należy pozostawiać nie ogrodzone fronty i wejścia do budynków i lokali usługowych.

8. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w § 19 –26 niniejszej uchwały.

**§ 29.** Dla terenu planowanego **parkingu** i planowanej **zabudowy usługowej**, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem: **KP,U** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe i funkcje terenu:

#### 1) parking publiczny dla samochodów osobowych – **KP**

#### 2) zabudowa usług komercyjnych - **U** w zakresie : obsługi ruchu turystycznego, handlu, gastronomii, itp.,

#### 2. Rodzaje i warunki zabudowy dopuszczonej planem na terenie **KP,U**:

#### 1) parking publiczny dla samochodów osobowych:

- a) w części terenu przeznaczonego na parking zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingiem; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni niskiej i wysokiej,

- b) dopuszcza się organizowanie na terenie **KP,U** publicznych imprez lokalnych, pod warunkiem zachowania zgodności rodzaju imprezy z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz po uzyskaniu warunków i zgody zarządcy lub właściciela terenu;
- 2) planowane budynki usługowe na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, wolnostojące lub w zespołach wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi oraz zagospodarowaniem i urządzeniami budowlanymi:
- a) łączna powierzchnia zabudowy budynków usługowych, wolnostojących lub w zespołach nie może przekroczyć 15% powierzchni terenu **KP,U**,
- b) zaleca się budynki usługowe lub segmenty w zespole usług o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30 m<sup>2</sup> każdy.
3. Warunki zagospodarowania terenu **KP,U** obejmujące m. in.:
- 1) zagospodarowanie terenu lub działki, które zaleca się projektować wg ustaleń planu miejscowego stosując wskaźniki, parametry zabudowy, a nową zabudowę i urządzenia sytuować wg rozwiązań projektu zagospodarowania terenu, uwzględniając ustalenia rysunku planu miejscowego;
- 2) wewnętrzny układ komunikacji kołowej zapewniający dojazd i dojścia z drogi publicznej oraz publicznie dostępne utwardzone miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie;
- 3) małą architekturę ( w tym punkt widokowy na zabytkowy most), zieleni, ogrodzenie terenu oraz place gospodarcze z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów, a także znaków i planów informacyjnych;
- 4) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym oświetlenie terenu, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w trwałe budynki usługowe.

#### 4. Warunki i zakazy działań inwestycyjnych na terenie **KP,U**:

- a) ustala się:
- budowę, remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków i obiektów podstawowej i uzupełniającej funkcji terenu,
  - budowę i remonty obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym,
- b) zakazuje się: na terenie **KP,U** budowy garaży boksowych wolnostojących.

#### 5. Warunki obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd zjazdem z *ulicy Hutniczej*, wg oznaczeń rysunku planu miejscowego lub w innych miejscach uzasadnionych projektem zagospodarowania terenu po uzgodnieniu ich usytuowania z zarządcą ulicy.
- 2) ustala się dojście pieszce od *ulicy Hutniczej* poza granicą planu oznaczonej symbolem KD lub z ciągu pieszego oznaczonego **(KX)**.
- 3) ustala się rozwiązanie układu komunikacji wewnętrznej w granicach terenu, które winno spełniać wymogi w zakresie dróg pożarowych.

#### 6. Warunki ochrony środowiska dla terenu **KP,U**:

- 1) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu, propagowanego przez działalność na terenach usług i parkingu poniżej dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się utrzymać warunki korzystania ze środowiska, zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych oraz stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej oraz zagospodarowania terenu, ustala się na terenie **KP,U** w zakresie:

- 1) wskaźniki zabudowy:
- a) dopuszcza się łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na terenie nie przekraczającą 15% powierzchni terenu **KP,U**,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 20% powierzchni terenu;
- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla usług, usytuowanych na terenie przeznaczenia podstawowego, określa się jak poniżej:
- a) 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług na publicznie dostępnych miejscach parkingowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,

b) 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte publicznie dostępnych 25 miejsc postojowych dla usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10.

3) parametry i gabaryty zabudowy:

- a) usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość całkowita do 8,0 m,
- b) pomocniczych i technicznych: 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 4,0 m,
- c) wysokość masztów i znaków reklamowych nie ogranicza się,
- d) szerokość elewacji frontowej: dla budynków usługowych - nie limituje się;

4) forma i cechy dachów budynków:

a) usługowych - jednakowe dla wszystkich budynków lub segmentów:

- zalecane dachy niskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci do 15°, kryte materiałem nie rozprzestrzeniającym ognia,
- dopuszcza się dachy łukowe, namiotowe i inne indywidualne formy dachów w wyodrębnionym zespole zabudowy usługowej,

b) budynków pomocniczych i technicznych

- dachy płaskie lub inne nawiązujące formą geometrią do dachów budynków w zespole zabudowy usługowej,

c) zaleca się utrzymać kierunek usytuowania budynków i głównej kalenicy dachów budynków usługowych

- równoległy lub prostopadły do przyległej *ulicy Hutniczej*, lub ustalony w projekcie budowlanym indywidualnie w nawiązaniu do układu budynków na terenach sąsiednich.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych nowych budynków w odległościach określonych w § 10 oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego;

2) ustalenia regulacyjne:

- a) ogrodzenia należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające 1,6 m wysokości, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetonowych,
- b) należy pozostawiać nie ogrodzone fronty i wejścia do budynków i lokali usługowych.

9. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się wg odpowiednich zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w § 19 –26 niniejszej uchwały, które na terenie **KP,U** należy planować jako odpowiednie części systemu kompleksowego infrastruktury dla obszaru planu miejscowego.

§ 30. 1. Dla terenów istniejącej i planowanej **zieleni publicznej**, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem: **ZP** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

tereny publicznej zieleni urządzonej - **ZP**, jako zieleni rekreacyjna uzupełniająca ciągi piesze wzdłuż chodników *ulicy Hutniczej*, łączące zabytkowy żeliwny most wiszący z terenami miasta Ozimek;

2) sposób zagospodarowania terenu i zabudowy określony planem:

- a) zagospodarowanie, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu **ZP** należy utrzymywać wg warunków ustalonych planem miejscowym,
- b) na terenie **ZP** dopuszcza się:
  - urządzonej plac rekreacyjny, łączący się z przylegającym chodnikiem *ulicy Hutniczej*,
  - nasadzenia szpalerowe drzew przy granicy z terenem **KP,U**,
- c) zieleni niska i wysoka oraz zagospodarowanie terenu, chodniki, ławki, mała architektura,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie i odwodnienie terenu,
- e) ustala się wszystkie planowane przyłącza sieciowe jako podziemne;

3) dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:

- a) dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i zakładanie trawników, budowa chodników i placów rekreacyjnych.

- b) trzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni oraz remont, przebudowę, odbudowę obiektów i urządzeń terenowych;
- 4) zakazuje się na terenie zieleni **ZP** - budowy budynków oraz obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
- ustala się dojazdy dla służb komunalnych jako nie publiczne z przyległych ulic lub terenów sąsiednich.
4. Warunki ochrony środowiska:
- ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.
5. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:
- zakazuje się na terenach zieleni **ZP** dokonywać podziałów i wydzielać nowe działki budowlane, za wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej według zasad dopuszczonych w § 14, ust.4 niniejszej uchwały
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie **ZP**, ustala się:
- 1) w przypadku nowych obiektów małej architektury, wskaźnik zabudowy nie może być wyższy niż 5% powierzchni terenu,
  - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna, nie może być niższa niż 50% powierzchni terenu, wliczając powierzchnię placu rekreacyjnego.

**§ 31.** 1. Dla terenów istniejącej i planowanej **zieleni naturalnej**, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem: **ZN** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenów:

1) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zieleni naturalnej - **ZN**, na skarpie terenowej rzeki Mała Panew;

2) sposób zagospodarowania terenu określony planem miejscowym:

- a) dopuszcza się umocnienie, uzupełnienie i rekultywację skarpy w miejscach jej deformacji, obsadzenie darnią i odwodnienie,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie przez skarpe przewodu kanalizacji burzowej, pod warunkiem ochrony istniejącej zieleni,
  - c) nakazuje się obsadzenie skarpy zielenią krzewiastą reprezentującą gatunki rodzime roślin, występujących w lokalnych systemach przyrodniczych,
  - d) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia naruszających kształt i strukturę skarpy, za wyjątkiem określonych pod lit. a i b,
  - e) ustala się dojazdy dla służb komunalnych jako nie publiczne z terenów sąsiednich.
- 3) w razie prowadzenia prac rekultywacyjnych, budowlanych i nasadzenia zieleni ustala się obowiązek uzyskania zgody właściwego organu gospodarki wodnej.

## **DZIAŁ V. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 32.** W granicach terenów objętych planem miejscowym traci moc obowiązującą: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ul. Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską ” uchwalony przez Radę Miejską w Ozimku uchwałą Nr XXXVIII/245/01 z dnia 28 września 2001 r., w części dotyczącej terenów objętych niniejszym planem miejscowym.

**§ 33.** 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które należą do zadań własnych gminy miejskiej Ozimek zapisaną w planie miejscowym, jest przebudowa terenów zieleni, obejmująca zadania:

- 1) teren zieleni publicznej oznaczony **ZP**, o powierzchni około 250 m<sup>2</sup>,
- 2) teren zieleni naturalnej oznaczony **ZN**, o powierzchni około 400 m<sup>2</sup>.

2. Wykonanie zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1, przyjętych do realizacji i zapisanych w planach budżetowych miasta powinna przebiegać etapowo w kolejności potrzeb w zagospodarowywaniu terenów przeznaczenia podstawowego objętych planem miejscowym.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy i Miasta Ozimek.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**Joachim Wiesbach**





**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek - Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, część wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Dylakowskiej dla obszaru obejmującego działki nr 370/10, 370/15, 370/16 i części działki nr 390/1**

**Przewodniczący**  
Rady Miejskiej w Ozimku  
*Joachim Mesbach*



## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską", zwanej dalej planem miejscowym.**


Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1 635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413) oraz na podstawie oświadczenia Burmistrza Ozimka z dnia 17 lutego 2010 r., w którym stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie zostały zgłoszone uwagi.

### **Rada Miejska w Ozimku**

uznaje za bezprzedmiotowe podejmowanie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ulicy Powstańców Śląskich do skrzyżowania z ulicą Dylakowską”.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**Joachim Wiesbach**



## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w zmianie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimek – Schodnia Nowa w granicach administracyjnych, części wsi Schodnia Stara oraz części wsi Antoniów po wschodniej i zachodniej stronie ul. Dylakowskiej”, zwanej dalej planem miejscowym.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1 635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413) oraz w związku z uchwaleniem ww. planu miejscowego Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

### **I. Inwestycje stanowiące zadanie własne Gminy**

Nie przewiduje się inwestycji infrastrukturalnych związanych z uchwaleniem planu miejscowego. Zadaniami własnymi gminy zapisanymi w planie miejscowym są przebudowy terenów zieleni:

- a) zagospodarowanie terenu zieleni naturalnej, oznaczonej symbolem **ZP**,
- b) zagospodarowanie terenu zieleni publicznej, oznaczonej symbolem **ZN**.

### **II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji**

Zadanie	Szacowany nakład jednostkowy [zł/ar]	Powierzchnia poddawana zagospodarowaniu [ar]	Szacowany nakład [zł]
Tereny zieleni naturalnej <b>ZP</b>	5000	2,5	12500
Tereny zieleni publicznej <b>ZN</b>	2000	4,0	8000
<b>Łącznie</b>			<b>20500</b>

### **III. Zasady finansowania inwestycji określonych w planie**

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy Ozimek;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa,
  - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - c) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**Joachim Wiesbach**