

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy  
Ciepłowniczej wsi Schodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LX/561/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia przyjętego uchwałą Nr LVI/525/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 30 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2023 r. poz. 523), zwaną dalej zmianą planu.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określone zostały w uchwale Nr LX/561/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia.

**§ 2.** W uchwale Nr LX/561/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 kwietnia 2023 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) W § 5 zmienia się pkt 2, który otrzymuje brzmienie:

„2) teren ciepłownictwa, oznaczony symbolem: **IC**;”

2) W § 11 ust. 1 zmienia się pkt 2, który otrzymuje brzmienie:

„2) na terenach 1PU, 2PU, 1IC dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach 3PU, 4PU przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zgodzie z przepisami odrębnymi”

3) W § 12 ust. 3 zmienia się pkt 3, który otrzymuje brzmienie:

„3) na terenach PU, IC, dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem:

a) instalacje fotowoltaiczne lokalizowane w sąsiedztwie linii kolejowych powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów,

b) należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.”

4) W § 14 zmienia się pkt 1, który otrzymuje brzmienie:

„1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: P,U; IC – 30%;”

5) W § 17 zmienia się:

a) wstęp ust. 1, który otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu **ciepłownictwa**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IC**, ustala się:”

b) w ust. 4 pkt 1 lit. a, otrzymuje brzmienie:

„a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,8,”

c) w ust. 4 pkt 1 lit. b, otrzymuje brzmienie:

„b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70,”

d) w ust. 4 pkt 1 lit. c, otrzymuje brzmienie:

„c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;”.

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

**§ 4.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany w planie w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznego Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku.

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę Nr LX/561/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zmiana planu obejmuje część wsi Schodnia na której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia przyjętego uchwałą Nr LVI/525/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 30 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2023 r. poz. 523).

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem właściciela terenu ciepłowni – Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o w celu korekty linii zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Dodatkowo, z inicjatywy Burmistrza Ozimka, skorygowano zapisy odnośnie dopuszczenia produkcji energii z wykorzystaniem energii słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, dostosowując zapisy planu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek. Rysunek planu zmieniono wyłącznie w obszarze terenu ciepłowni.

Projekt planu opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej).

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 21 września 2023 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do planu nie wpłynęły wnioski, oprócz zgłoszonych wniosków organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Ozimka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, dla których w większości wydano decyzję środowiskową. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji. Projekt zmiany planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W okresie od ..... do ..... Burmistrz Ozimka wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień ..... wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia ..... Do projektu zmiany planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

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

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia oraz w planie podstawowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

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

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

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej oraz działania chroniące istniejące stanowisko archeologiczne;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

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

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie stoi w sprzeczności z wymogami obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

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

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

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

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

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

W planie określono przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz szczególne warunki w zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W planie nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują. Nie było również konieczności uwzględnienia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia ujęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek*”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. oraz są zgodne z wynikami „*Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ozimek*” przyjętej uchwałą Nr LV/352/18 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 września 2018 r.

Projekt zmiany planu nie obejmował inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na większą możliwość zabudowy terenów produkcyjnych.