

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ogrodowej wsi Grodziec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, 1463), 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 ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LII/477/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ogrodowej wsi Grodziec, Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ogrodowej wsi Grodziec, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Ozimku, iż nie narusza on 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. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 4.

3. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LII/477/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ogrodowej wsi Grodziec.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 5) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 6) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ozimku;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, w przypadku dociepleń istniejących budynków;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 8) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleni o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 10) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne);
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

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

1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz zieleni;

2) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość nie większa niż 10 m;

3) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 6 m;

4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;

7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;

9) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni;

10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §13;

11) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §14.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren usług;

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

1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz zieleni;

2) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość nie większa niż 10 m;

3) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 6 m;

4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5;

7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;

9) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia od 35 do 45 stopni;

10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §13;

11) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §14.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących oraz zieleni;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) wysokość obiektów budowlanych do 10 m.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- 3) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 1MNW-U określone są jako „tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usług”,
- 4) należy odprowadzać wody opadowe do gruntu w granicach własnej działki.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, w którym obowiązują zakazy i ustalenia dotyczące działań ochronnych zgodne z przepisami odrębnymi

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Dla nieruchomości przeznaczonych w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług handlu, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 800 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – od 70° do 110°,
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicy terenu oznaczonego symbolem 1MNW, 1KR obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym opracowaniem.

§ 14. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal,
- 2) dla zabudowy usług handlu – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 3) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla pozostałych części terenów

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej sieci 15 kV jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

3. Zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

6. Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 LII/477/22 z dnia 22 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ogrodowej wsi Grodziec. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 0,43 ha i stanowi teren niezagospodarowany. Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grodziec (Dz. U. Województwa Opolskiego z 2017-03-14, poz. 796) przyjęty uchwałą XXXIV/216/17 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2017 r. Do planu przystąpiono na wniosek właściciela nieruchomości w związku z koniecznością dostosowania ustaleń planu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan 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). Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 z nadaną georeferencją dla wszystkich terenów. Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 5 stycznia 2023 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek oraz zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

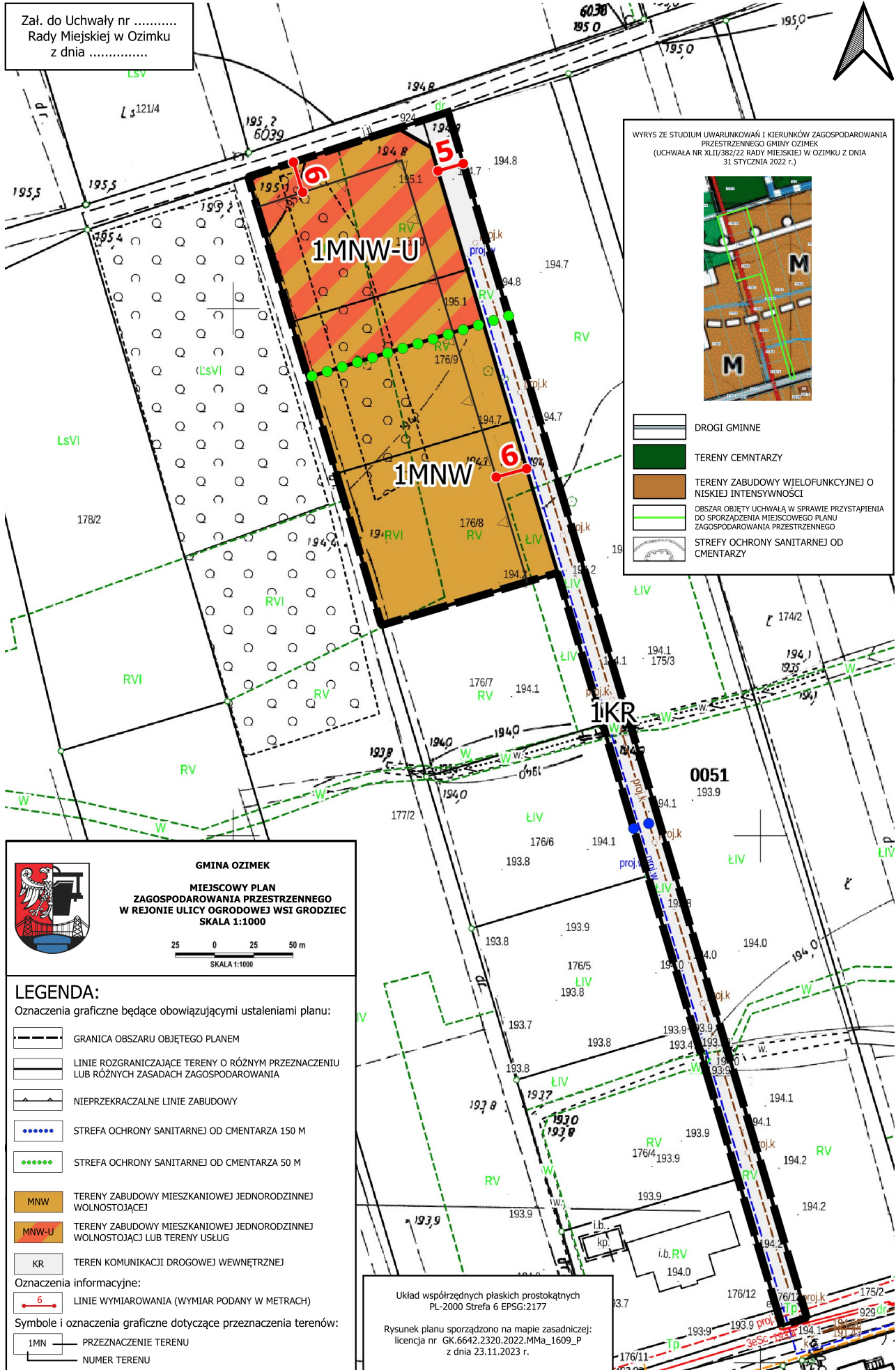
Ustalenia ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. oraz są zgodne z wynikami „Oceny aktualności 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. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na większą możliwość zabudowy terenów usługowych, mieszkalnych i oraz rolniczych.

Załącznik do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK (UCHWAŁA NR XLII/382/22 RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R.)

- DROGI GMINNE
- TERENY CEMNTARZY
- TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- OBSZAR OBJĘTY UCHWAŁĄ W SPRAWIE PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CEMNTARZY



GMINA OZIMEK
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY OGRODOWEJ WSI GRODZIEC
SKALA 1:1000

SKALA 1:1000

LEGENDA:
Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CEMNTARZA 150 M
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CEMNTARZA 50 M
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCJ LUB TERENY USŁUG
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

Oznaczenia informacyjne:

- LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

Symbole i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

- PRZEZNACZENIE TERENU
- NUMER TERENU

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej: licencja nr GK.6642.2320.2022.MMa_1609_P z dnia 23.11.2023 r.