

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**  
z dnia .....2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania w miejscowości Ozimek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/418/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Ozimek, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek zatwierdzonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek, zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

**2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu opracowane w skali 1:500 - stanowiące załączniki do uchwały nr od 1 do 6,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**3.** Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XLIV/418/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek.

**4.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu.

**§ 2.1.** 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.

**§ 3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 6) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;

- 9) 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 załączniki graficzne do niniejszej uchwały w skali 1:500;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ozimku;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Ozimek, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszonych takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów i werand,
  - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,- dopuszcza się wysunięcie elementów wymienionych w lit. od a do d na odległość do 1,5 m od ustalonej linii zabudowy;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 7) **objektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania** – należy przez to rozumieć m.in.: urzędnia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe.

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 II

### Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami od **1KOG** do **6KOG** ustala się przeznaczenie jako teren garażu.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) garaży i parkingów;
- 2) budynków gospodarczych;
- 3) urzędzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla budynków garażowych wysokość nie większa niż 4 m,
- 2) dla budynków gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 - wysokość nie większą niż 3 m,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0

- 5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,001,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 35°,
- 8) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących.

**§ 6.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie jako teren parkingu.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) parkingów;
- 2) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**3.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 7.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami od **1KOP-ZP** do **2KOP-ZP** ustala się przeznaczenie jako teren parkingu lub zieleni urządzonej.

**2.** W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się lokalizację:

- 1) parkingów;
- 2) zieleni urządzonej;
- 3) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**3.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, altan, ciągów spacerowych i dróg rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 8.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

**3.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych wysokość nie większa niż 6 m;
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 4 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 8) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 23.

**§ 9.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **2U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej,
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

**3.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych wysokość nie większa niż 14 m;
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 9 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,5;
- 5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 7) geometria dachu – dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°;
- 8) w granicy terenu obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 15;
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 22.

**§ 10.1.** Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie jako tereny zieleni urządzonej.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 11.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi dojazdowej.

**2.** W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.

**§ 12.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od **1KR** do **4KR** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**2.** W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.

## **Rozdział III**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi,

- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- 5) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 7) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych,
  - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

## **Rozdział IV**

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

**§ 14.** 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) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 4) ustalenia o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
  - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
  - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 5) zakaz składowania odpadów,
- 6) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

## **Rozdział V**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 15.** W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, czerwonym matowym, brązowym i grafitowym;

- 2) dachy budynków gospodarczych i garaży: pokryte dachówką ceramiczną lub cementową oraz materiałami dachówkopodobnymi,
- 3) zewnętrzne, napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) wyklucza się możliwość stosowania konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości.

## **Rozdział VI**

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

**§ 16.** Cały obszar objęty planem położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

## **Rozdział VII**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 17.** 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: – 400 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 110°,
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## **Rozdział VIII**

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

**§ 18.** Na obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, wzdłuż której wyznacza się strefę ochronną z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla której ustala się:

- 1) szerokość strefy ochronnej – 20 m od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach strefy ochronnej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

**§ 19.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1ZP** obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy - 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi

## **Rozdział XI**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

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

- 1) obsługa komunikacyjna wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDD i KDW, określone na rysunku planu oraz z przyległych dróg publicznych znajdujących się bezpośrednio poza obszarem objętym planem,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym opracowaniem.

§ 21. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:
  - a) klasę D – droga dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,7 m do 7,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział X**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 24.1. Na całym 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 nieruchomości wskazanych do zabudowy.

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej 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 kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

7. Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych lub sieci gazowej.

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

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
- 2) dopuszcza się lokalizację wież i urządzeń telefonii komórkowej.

**Rozdział XI**  
**Stawki procentowe**

§ 25. 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 XII**  
**Ustalenia końcowe**

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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