

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 4 lutego 2025 r.

z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów 2

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 67 ust. 3 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), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz w związku z uchwałą nr VII/45/24 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów 2, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów 2, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Ozimku, iż nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek uchwalonego przez Radę Miejską w Ozimku uchwałą XLII/382/22 z dnia 31 stycznia 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu 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.

§ 2. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) obszar, na którym prawdopodobieństwa powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 6) obszar, na którym prawdopodobieństwa powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 7) wał przeciwpowodziowy;
- 8) odległość 50 m od stopy wały przeciwpowodziowej (cały obszar objęty planem);
- 9) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie (cały obszar objęty planem).

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 4. 1 Ilekroć jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ozimku;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które dominują na danym terenie, poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia terenu, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe na poszczególnych działkach budowlanych i nie przekraczają 40% powierzchni działki budowlanej;

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących klasach przeznaczenia terenu:

- 1) teren zieleni naturalnej **ZN**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej **KP**.

§ 6. Na terenach, o których mowa w § 5, dopuszcza się:

- 1) lokalizować:
 - a) nowe obiekty budowlane wraz urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) urządzać zieleni towarzyszącą.

§ 7. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

- 1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) spełnią wszystkie wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

§ 8. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 5, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stanowiące inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie istniejących cieków naturalnych, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych z możliwością częściowego skanalizowania w miejscach skrzyżowania z drogami, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi oraz innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego. Dopuszcza się możliwość przebudowy i przeniesienia rowów melioracyjnych w inne miejsca.

4. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie” – zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z przyległym układem zewnętrznym przez istniejącą drogę publiczną nr DP17400, ul. Feniksa;
- 2) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się rozbudowę ciągów pieszo-rowerowych KP.

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość).

3. Ustala się następujące zasady sytuowania nowych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych, jak również w innej postaci niż podziemne.

Rozdział 5.

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

§ 11. Ustala się następujące zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią: obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - obowiązują przepisy odrębne.
- 2) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 10%.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;
- 3) na terenie dopuszcza się:
 - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - d) drogi rolne,
 - e) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdných,
 - f) budowle i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem.
- 4) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 5) zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

§ 14. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 3) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, poprzez drogi transportu rolnego oraz przyległe tereny (jeżeli jest możliwe);
- 4) na terenie dopuszcza się:
 - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) drogi rolne
 - d) mosty i przepusty w ciągach dróg rolniczych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdných,
 - e) budowle i urządzenia związane z rekreacją i wypoczynkiem.
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 15. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona;

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 3) wysokość zabudowy do 12 m.

Rozdział 8.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 17. Na obszarze objętym planem traci moc w części uchwała nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28.09.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia;

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów 2

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr VII/45/24 z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów. 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, w tym rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 0,92 ha i stanowi teren wód powierzchniowych oraz zieleni naturalnej. Na przeważającej części terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, przyjęty uchwałą Nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. Do planu przystąpiono z inicjatywy Burmistrza Ozimka w związku z projektem budowy ścieżki rowerowej z miejscowości Antoniów do miejscowości Szczedrzyk.

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 17 października 2024 r. ogłaszając i obwieszając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynął wniosek właściciela terenu oraz zgłoszone zostały wnioski 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), 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. 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.

W okresie od 2025 r. do 2025 r. Burmistrz Ozimka wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 2025 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 2025 r. Do projektu planu 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 planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ozimek. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 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 zagospodarowaniu terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W planie nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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 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. Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczące budowy i rozbudowy dróg gminnych.