

Druk w 16

Projekt

z dnia 16 stycznia 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 30 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLI/380/21 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, 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. 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. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

- 1) 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;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie wymiarowe (wartość w metrach);
- 6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN150;
- 7) strefy kontrolowane od gazociągu;
- 8) linia średniego napięcia 15kV;
- 9) zasięg ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia 15kV;
- 10) strefy 50 m i 150 od cmentarza;
- 11) strefy ograniczeń wynikających z transportu kolejowego:
 - a) strefa 10 m od obszaru kolejowego,
 - b) strefa 20 m od skrajnego toru kolejowego;
- 12) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 13) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja 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;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca 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;

- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;
- 6) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki:
 - a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,
 - b) innych obiektów budowlanych wyniesionych ponad powierzchnię terenu, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;
- 9) **front działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 10) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;
- 11) **dach wysoki** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30° do 45°;
- 12) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;
- 14) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – 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), a także bocznicę kolejową;
- 15) **zielen towarzysząca** – należy przez to rozumieć zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 16) **przepisy budowlane** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 17) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 18) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m².
 2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:
 - 1) **zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej lub przetwórczej, a także przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem, centra logistyczne oraz obiekty usługowe, w tym związane z handlem detalicznym i hurtowym;
 - 2) **zabudowę infrastruktury technicznej – ciepłownictwa** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z ciepłownią, a także z przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem.
 3. 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.

DZIAŁ II. **Ustalenia ogólne** **Rozdział 1.**

Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, oznaczone symbolem: **PU**;
- 2) tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczone symbolem: **C**;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem: **WS**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **KDW**.

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

- 1) lokalizować:
 - a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi 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 można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać 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 wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

§ 8. Szczegółowe przeznaczenie terenów wymienionych w § 6, określają ustalenia szczegółowe.

Rozdział 2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 9. Ze względu na wymagania funkcjonalne kształtowania przestrzeni określa się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

- 1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:
 - a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych.

§ 10. Należy stosować się do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych, z zastrzeżeniem ust. 2 - 5.

2. Przebudowę istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków i innych obiektów budowlanych można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowych gabarytów, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się niższą niż określona w planie minimalną intensywność zabudowy w przypadku etapowej realizacji zabudowy.

4. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek infrastruktury technicznej.

5. Określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły dachu, która powinna zajmować co najmniej 51% całkowitej powierzchni rzutu dachu.

6. W przypadku gdy rysunek planu nie wskazuje linii zabudowy, obowiązują odległości zawarte w przepisach odrębnych od dróg i działek budowlanych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady ochrony stanu sanitarnego środowiska oraz ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi:

1) na obszarze objętym planem działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

2) na terenach 1PU, 2PU, 1C 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;

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej, którą należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej;

2) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w granicach GZWP 335 zakazuje się działań, w szczególności realizacji obiektów budowlanych i urządzeń, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

3. W zakresie kształtowania krajobrazu zakazuje się stosowania na elewacjach budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nakazuje się w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych, niezwłoczne zgłoszenie do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Ozimka, a następnie podjęcie odpowiednich działań zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem przez drogi KDD i KDW, określone na rysunku planu oraz drogi przylegające do terenów poza obszarem planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne;

3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

a) rozbudowę dróg publicznych 1KDD i 2KDD,

b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KDW;

- 4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;
- 5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

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) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji oraz elektroenergetyczną;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów 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);
- 4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);
- 6) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na wszystkich terenach możliwa jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;
- 3) na terenach PU, C, dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
 - a) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,
 - b) urządzeń innych niż wolnostojące,
 - c) instalacje fotowoltaiczne lokalizowane w sąsiedztwie linii kolejowych powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów,
 - d) należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepienia maszynistów.

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

- 1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) 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;
- 3) pkt 1 i 2 nie dotyczą przebudowywanych sieci ciepłowniczych.

Rozdział 5.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 15 kV; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1PU (część), 2PU (część), 3PU (część), 4PU (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m i 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie oznaczony symbolem 1PU, 2PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie ograniczeń wynikających z transportu kolejowego (w odległości 10 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego) oraz położenia w strefie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (w odległości 20 m od obszaru kolejowego) na których ustala się:
 - a) wprowadza się zakaz usytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z infrastrukturą kolejową i techniczną sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
 - c) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, oprócz robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
 - d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, lub w innych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny;
- 4) na terenie oznaczony symbolem 2PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie 35 m od osi gazociągu wysokoprężnego DN 150 o ciśnieniu roboczym 4,0 MPa i średnicy 150 mm relacji Schodnia – Huta Jedlice, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku realizacji baz paliwowych na terenach 2PU i 3PU, należy zlokalizować te obiekty od budynków, granicy pasa kolejowego lub zewnętrznej krawędzi jezdni oraz granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Rozdział 6.

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

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: P,U; C – 30%;
- 2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Dla terenów **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) akłady produkcyjne, przetwórcze i produkcyjno-usługowe,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy logistyczne, budowlane, transportowe, paliwowe,
 - d) obiekty obsługi komunikacji,

e) budynki usługowe, w tym handel detaliczny i hurtowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,

b) bocznice kolejowe dla potrzeb obsługi obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, przystosowanych do przeładunku intermodalnych kontenerów morskich,

c) punkty selektywnego zbierania i przetwarzania odpadów,

d) urządzenia i obiekty towarzyszące,

e) uzbrojenie terenu,

f) zielen towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla terenów obowiązują ograniczenia zawarte w § 13;

4) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości określonej w przepisach odrębnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 1PU: z drogi 1KDD, 2KDD, 2KDW,

b) dla terenu 2PU: z drogi 1KDD, 1KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,

c) usługi – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,

d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/2,0,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 70,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 25 m,

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 50 m,

d) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1200 m² pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
 - 500 m² pod zabudowę usługową,
 - 100 m² pod parkingi,
 - 4 m² pod infrastrukturę techniczną.
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$.

§ 16. 1. Dla terenów **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **3PU, 4PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zakłady produkcyjne, przetwórcze i produkcyjno-usługowe,
- b) składy i magazyny,
- c) bazy logistyczne, budowlane, transportowe, paliwowe,
- d) budynki usługowe, w tym handel detaliczny i hurtowe,
- e) obiekty obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
- b) punkty selektywnego zbierania i przetwarzania odpadów,
- c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- d) uzbrojenie terenu,
- e) zieleń towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów obowiązują ograniczenia zawarte w § 13;
- 4) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości określonej w przepisach odrębnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenu 3PU: z drogi 3KDD,
- b) dla terenu 4PU: z drogi 2KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
- b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- c) usługi – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,

d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/1,5,

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 70,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 15 m,

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 25 m,

d) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1000 m² pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,

- 400 m² pod zabudowę usługową,

- 100 m² pod parkingi,

- 4 m² pod infrastrukturę techniczną.

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.

§ 17. 1. Dla terenu **infrastruktury technicznej – ciepłownictwa**, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren infrastruktury technicznej – ciepłownia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) punkt przeładunkowy odpadów na powierzchni nieprzekraczającej 49 % terenu 1C,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) uzbrojenie terenu,

d) zielen towarzysząca.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD, 2KDD, 2KDW;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) zabudowa produkcyjno-usługowa – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,8,
 - b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 60,
 - c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy i innych obiektów budowlanych oraz budowli nie może przekroczyć 25 m,
 - b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - c) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy i maszty o wysokości do 50 m,
 - d) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

- a) minimalna szerokość frontu działek – 15 m,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90°, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^\circ$.

§ 18. 1. Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne oraz zbiorniki wodne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen towarzysząca,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną;
- 2) dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19. 1. Dla terenów **dróg publicznych dojazdowych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zielen;

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;
- 4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 20. 1. Dla terenów **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**, ustala się:

- 1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń;

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) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wysokość zabudowy do 10 m.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 21. W granicach planu traci moc 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.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

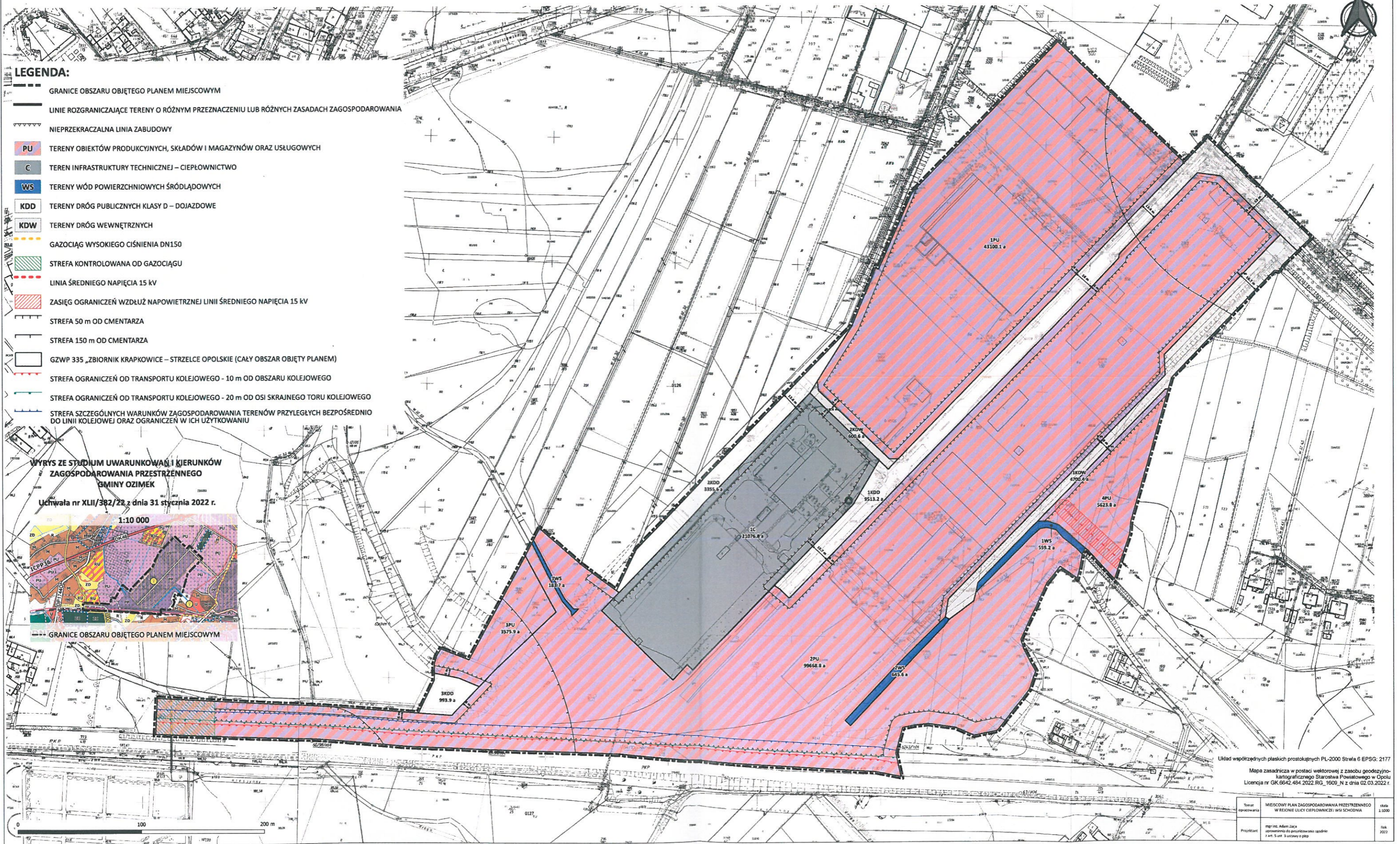
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznego Urzędu Gminy i Miasta w Ozimku.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY CIEPŁOWNICZEJ WSI SCHODNIA



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../.../... RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU Z DNIA ..

1:1 000



- LEGENDA:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - PU TERENY OBJEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUGOWYCH
 - C TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – CIEPŁOWNICTWO
 - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D – DOJAZDOWE
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN150
 - STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
 - LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 - ZASIĘG OGRANICZEŃ WZDŁUŻ NAPONIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
 - STREFA 50 m OD CMENTARZA
 - STREFA 150 m OD CMENTARZA
 - GZWP 335 „ZBIORNIK KRAPKOWICE – STRZELCE OPOLSKIE (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
 - STREFA OGRANICZEŃ OD TRANSPORTU KOLEJOWEGO - 10 m OD OBSZARU KOLEJOWEGO
 - STREFA OGRANICZEŃ OD TRANSPORTU KOLEJOWEGO - 20 m OD OSI SKRAJNEGO TORU KOLEJOWEGO
 - STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PRZYLEGLYCH BEZPOŚREDNIO DO LINII KOLEJOWEJ ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK
Uchwała nr XLII/382/22 z dnia 31 stycznia 2022 r.



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Opolu
Licencja nr GK 6642.484.2022.RG_1609_N z dnia 02.03.2022 r.

Tytuł opracowania	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY CIEPŁOWNICZEJ WSI SCHODNIA	Skala 1:1000
Projektant	IM/Inst. Adam-Dziak opracowania do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o pzp	rok 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 30 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Ozimka o niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 30 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) przebudowa i budowa dróg 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 2) budowa nowych i przebudowa istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych oraz wewnętrznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

- 1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Ozimek;
- 2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 30 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr XLI/380/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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. 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 19,3 ha i stanowi teren w części już zagospodarowany. 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 koniecznością dostosowania ustaleń planu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz na wnioski właścicieli terenów.

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 4 lutego 2022 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu wpłynął 1 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), 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 15 grudnia 2022 r. do 09 stycznia 2023 r. Burmistrz Ozimka wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 04 stycznia 2023 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 23 stycznia 2023 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 w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia 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 osiąganie 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 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. Jednakże prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na większą możliwość zabudowy terenów produkcyjnych i usługowych.


Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego
i Gospodarki Komunalnej

Joanna Zielińska