

Projekt

z dnia 13 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 12 maja 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy
Częstochowskiej)**

Na podstawie 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), 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, z 2025 r., poz. 527) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr LVII/533/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej), Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej), 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 LVII/533/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej).

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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;

§ 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) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 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) **teren** - 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;
- 3) **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 nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, w przypadku dociepleń istniejących budynków;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zieleni o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrodowej;
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 8) **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);

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 1MNB ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni;
 - 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość nie większa niż 10 m;
 - 3) dla pozostałej zabudowy wysokość nie większa niż 6 m;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, brązu lub grafitu, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 14;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 15;
- 12) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m.

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U**, **2MW-U**, **3MW-U**, **4MW-U**, **5MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość nie większa niż 12 m;
- 3) dla pozostałej zabudowy wysokość nie większa niż 6 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową w kolorach ceglanych, czerwieni, brązu lub grafitu, lub dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 14;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 15;
- 12) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu lub gastronomii

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość nie większa niż 10 m;
- 3) dla pozostałej zabudowy wysokość nie większa niż 6 m;

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dowolna;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §14;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §15;
- 12) minimalna szerokość frontu działki – 18 m;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 400 m.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IKO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;

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

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni;
- 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość nie większa niż 10 m;
- 3) dla pozostałej zabudowy wysokość nie większa niż 6 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachu – dowolna;
- 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §14;
- 11) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §15;
- 12) minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 100 m.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren infrastruktury technicznej;

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 oraz pozostałych urządzeń i obiektów towarzyszących wysokość nie większa niż 15 m;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;

- 8) geometria dachu – dowolna;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §14;
- 10) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §15;
- 11) minimalna szerokość frontu działki – 5 m;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 100 m.

Rozdział 3.

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

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1)
ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 3,
 - b) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 4,
 - c) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 5,
 - d) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 7,
 - e) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 9,
 - f) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 11,
 - g) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 13,
 - h) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 13a,
 - i) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 17,
 - j) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 21,
 - k) dom wielorodzinny, ul. Częstochowska 23;
- 2) wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) należy zachować bryłę obiektu, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu, podziały w elewacji, oraz wystrój architektoniczny,
 - b) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
 - c) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy projektować i montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne przy obiektach zabytkowych należy realizować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.
2. W części obszaru objętego planem wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - 1) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o takim samym nachyleniu głównych połaci, kąt nachylenia połaci dachowych 30 – 45 , 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) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
 - 3) wyklucza się możliwość stosowania konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych, stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miasta.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 11. 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;
- 3) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 4) zapewnić dostęp działek budowlanych 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 wskaźnikami zagospodarowania działek budowlanych;
- 5) należy stosować się do linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 6) na terenach zabudowanych podane na rysunku planu wymiary określające położenie linii zabudowy w stosunku do drogi należy stosować z tolerancją $\pm 0,5$ m, w nawiązaniu do linii zabudowy istniejącej na działce sąsiedniej;
- 7) nowe budynki na działkach niezabudowanych należy sytuować zgodnie z układem zabudowy na działce sąsiedniej;
- 8) przy rozbudowanie budynków dach nad nową częścią budynku należy pokryć materiałem podobnym rodzajem materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego, przy czym wymóg ten nie dotyczy dachów płaskich;
- 9) Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek i obiektów przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych;
- 10) Określone w ustaleniach szczegółowych geometria dachu dotyczy głównej bryły budynku, która powinna zajmować co najmniej 60% całkowitej powierzchni dachu mierzonej w rzucie poziomym;
- 11) Określona w ustaleniach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy słupowych obiektów infrastruktury technicznej, dla których ustala się następujące wysokości maksymalne, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – 15 m;
- 12) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - a) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie,
 - b) dostosowanie obiektu dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu, zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 13) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 12. 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 1MNB, 1MW-U określone są jako „tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług”;

4) należy odprowadzać wody opadowe do gruntu w granicach własnej działki.

Rozdział 6.

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

§ 13. 1. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 1MNB obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U, 5MW-U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 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 oraz dróg publicznych;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym opracowaniem.

§ 15. 1. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, tj. miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla zabudowy usług handlu lub gastronomii – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej.

2. 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 5 – 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.

3. Sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej.

4. Na działkach z zabudową wielofunkcyjną, wymaganą liczbę miejsc do parkowania ustala się jako sumę ilości miejsc określonych dla odpowiednich obiektów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 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.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej z wykorzystaniem systemów retencyjno-rozsączających,
- b) do systemu rozdzielczej kanalizacji deszczowej powiązanego z istniejącym układem kanalizacji deszczowej lub systemu wód powierzchniowych poprzez systemy retencyjne na terenie,
- c) możliwość realizacji indywidualnych zbiorników na deszczówkę.

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, docelowo z sieci gazowej.

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

Rozdział 9. Stawki procentowe

§ 17. 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 10. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Oзимka.

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



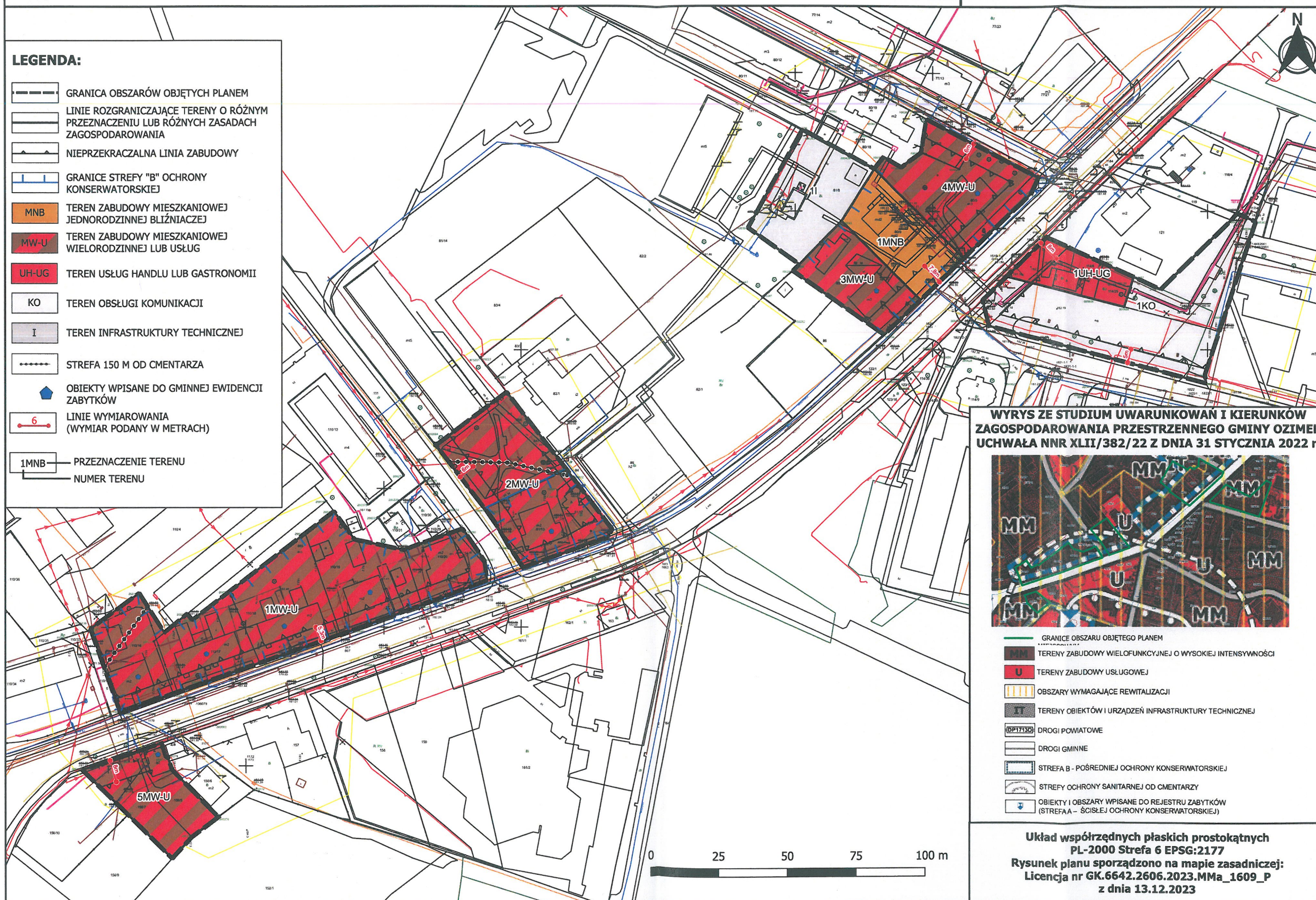
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA OZIMEK (REJON ULICY CZĘSTOCHOWSKIEJ)

SKALA 1:1000

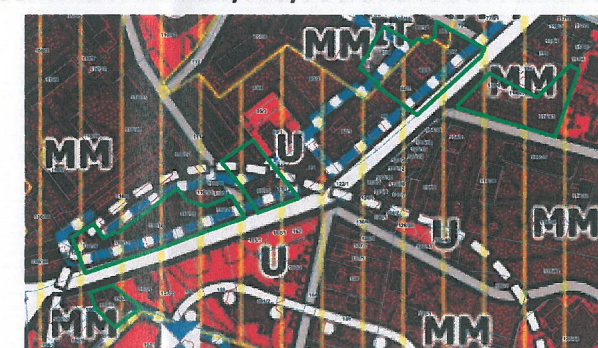
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU
Z DNIA 2025 r.

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- MNB TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- UH-UG TEREN USŁUG HANDLU LUB GASTRONOMII
- KO TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- I TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- STREFA 150 M OD CMENTARZA
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 6 LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)
- 1MNB PRZEZNACZENIE TERENU
- NUMER TERENU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK
UCHWAŁA NNR XLII/382/22 Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 r.



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MM TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- OBZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
- IT TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- DP17130 DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- STREFA B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW (STREFA A - ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych
PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
Licencja nr GK.6642.2606.2023.MMa_1609_P
z dnia 13.12.2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 12 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Burmistrza Ozimka o niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej), nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 12 maja 2025 r.

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

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) 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 12 maja 2025 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r., poz. 527)

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej)

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, z 2025 r., poz. 527), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr LVII/533/23 z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej). 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 mieszkaniowych i usługowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 1,446 ha i stanowi teren w przeważającej części już zagospodarowany. Na terenie 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 16 maja 2024 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynął żaden 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 stwierdzono, 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 13.03.2025 r. do 04.04.2025r. Burmistrz Ozimka wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień 20.03.2025 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia 22.04.2025 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 leśne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ozimek (rejon ulicy Częstochowskiej)

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) oraz do Agencji Wywiadu; 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. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na większą możliwość zabudowy terenów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.

Kierownik
Referatu Zarządzania Mieniem Gminnym
Joanna Zielińska