

Projekt

z dnia 13 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 13 maja 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów

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 LX/568/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Antoniów, 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. Integralną częścią uchwały są:

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

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci:

- 1) przepisów ogólnych określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
- 2) przepisów szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym granicami planu.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

5. Zakres spraw regulowanych uchwałą dotyczy ustaleń art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części zabudowy;
- 8) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 9) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

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

Rozdział 2.

Ustalenia wspólne

§ 4. 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 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.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, na terenach inwestycji budowlanych ustala się obowiązek zdejmowania humusu i wykorzystania go w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub do rekultywacji innych terenów zdegradowanych.

5. 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.

6. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych poprzez wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

7. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN-U – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UH, UH-US, – jak dla „terenów usługowych”.

§ 5. 1. Obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ul. Danysza 7 – dom wraz z budynkiem gospodarczym;
- 2) ul. Powstańców Śląskich 51 – dom wraz zabudowaniami gospodarczymi.

2. Dla obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie lub odtwarzanie oryginalnych gabarytów;
- 2) zachowanie lub odtwarzanie oryginalnego kształtu i koloru dachu;
- 3) zachowanie lub odtwarzanie oryginalnego rozplanowania i wielkości otworów okiennych i drzwiowych;
- 4) zachowanie lub odtwarzanie oryginalnego rodzaju materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji i detalu architektonicznego.

§ 6. 1. Obszary przestrzeni publicznych obejmują:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowych;
- 2) dopuszcza się zielen, w szczególności szpalery drzew wzdłuż dróg.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują tu takie obszary i obiekty.

§ 8. W odległości do 50 m od stopy wału rzeki Mała Panew obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się sieci uzbrojenia, obiekty infrastruktury technicznej i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia linii zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej po niezbędnej rozbudowie, do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 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) do indywidualnych zbiorników na deszczówkę;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z dystrybucyjnej sieci gazowej po niezbędnej budowie lub rozbudowie,
 - b) ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) z odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej lub rozbudowanej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia powiązanej z istniejącym układem zewnętrznym,
 - b) z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej,
 - c) z odnawialnych źródeł energii,
 - d) dopuszcza się przełożenie istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na terenach zabudowy, kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową,
 - e) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne na terenach zabudowy należy realizować jako podziemne,
 - f) wysokość słupów linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia 15 kV – do 15,0 m;
- 9) w zakresie zapewnienia telekomunikacji:
 - a) z istniejących i planowanych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej powiązanych z istniejącym układem zewnętrznym,
 - b) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszcza się przełożenie istniejących napowietrznych linii teletechnicznych na terenach zabudowy, kolidujących z istniejącą i planowaną zabudową;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) na terenach MN, MN-U, UH-US, UH w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **MN-U**;
- 3) teren usług handlu lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UH-US**;
- 4) teren usług handlu oznaczony symbolem **UH**;
- 5) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**;
- 7) teren pompowni ścieków oznaczony symbolem **IKP**;
- 8) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**.

2. Klasa przeznaczenia terenu określona w ust. 1 stanowi podstawowe przeznaczenie terenu.

3. W ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu dopuszcza się klasy:

- 1) teren zieleni na wszystkich terenach;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych na wszystkich terenach;
- 3) teren dróg wewnętrznych na wszystkich terenach;
- 4) teren usług handlu na terenach oznaczonych symbolem MN, MN-U;
- 5) teren usług rzemieślniczych na terenach oznaczonych symbolem MN, MN-U;
- 6) teren usług turystyki na terenach oznaczonych symbolem MN, MN-U, UH-US;
- 7) teren usług gastronomii na terenach oznaczonych symbolem MN, MN-U, UH, UH-US.

4. Dla przeznaczeń określonych w ust. 1 i ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji terenów usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich powyżej 5 DJP.

§ 13. 1. W zakresie lokalizacji obiektów budowlanych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) odległość od stopy wału rzeki Mała Panew według przepisów odrębnych;
- 3) prostopadłe lub równoległe względem frontu działki.

§ 14. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (za wyjątkiem usług handlu wielkopowierzchniowego),
 - b) zieleń urządzona.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków – maksimum 10 m,
 - b) budowli – maksimum 5 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – maksimum 3 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - dla terenu 1MN: z drogi 1KDD,
 - dla terenu 2MN: z drogi 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR, od drogi wojewódzkiej nr 463 po za obszarem planu,
 - dla terenu 3MN: z drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD,
 - dla terenu 4MN: z drogi 2KDD, 1KR, od drogi wojewódzkiej nr 463 po za obszarem planu,

- dla terenu 5MN: z drogi 2KDZ, 3KDD,
- dla terenu 6MN: z drogi 2KDD,
- dla terenu 7MN: z drogi 2KDD, 3KDD,
- dla terenu 8MN: z drogi 3KDD, 7KDD,
- dla terenu 9MN: z drogi 2KDD, 3KDD, 4KDD, 3KR, od drogi wojewódzkiej nr 463 po za obszarem planu,
- dla terenu 10MN: z drogi 3KDD, 4KDD,
- dla terenu 11MN: z drogi 3KDD,
- dla terenu 12MN: z drogi 3KDD, 4KDD, 6KDD,
- dla terenu 13MN: z drogi 6KDD, 7KDD,
- dla terenu 14MN: z drogi 4KDD, od drogi wojewódzkiej nr 463 po za obszarem planu;

b) liczba miejsc do parkowania:

- minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
- minimum 3 m.p. na 100 m² usług;

c) realizacja miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach wyznaczonych na terenie;

7) linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;

8) 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 dla dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny;

9) układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

a) minimalna szerokość frontu działek: 13 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 200 m² dla terenów: 3MN,
- 600 m² dla terenów: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN,
- 50 m² dla terenu 11MN.

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) 200 m² dla terenów: 3MN,

b) 600 m² dla terenów: 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN, 14MN,

c) 50 m² dla terenu 11MN.

2. Dopuszcza się sytuowanie ścian budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 15. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków – maksimum 10 m,
 - b) budowli – maksimum 5 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – maksimum 3 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - dla terenu 1MN-U: z drogi 2KDD,
 - dla terenu 2MN-U: z drogi 3KDD, 6KDD,
 - dla terenu 3MN-U: z drogi 6KDD,
 - dla terenu 4MN-U: z drogi 2KDD, 5KDD,
 - dla terenu 5MN-U: z drogi 4KDD.
 - b) liczba miejsc do parkowania:
 - minimum 2 m.p. na 1 lokal mieszkalny,
 - minimum 3 m.p. na 100 m² usług;
 - c) realizacja miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach wyznaczonych na terenie;
- 7) linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci;
- 9) dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę lub blachą dachową w kolorach ceglastych, czerwieni, brązu lub grafitu, lub dla dachy płaskie – rodzaj i kolor pokrycia dowolny;
- 10) układ kalenicy – prostopadłe lub równoległe względem frontu działki;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna szerokość frontu działek: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m².
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².

§ 16. Na terenach usług handlu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UH obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%;
- 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków – maksimum 12 m,
 - b) budowli – maksimum 5 m;

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna dla terenu 1UH: z drogi 5KDD,
 - b) liczba miejsc do parkowania – minimum 3 m.p. na 100 m² usług;
 - c) realizacja miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach wyznaczonych na terenie;
- 7) linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dachy dowolne;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna szerokość frontu działek: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m².
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².

§ 17. Na terenie usług handlu lub usług sportu i rekreacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UH-US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%;
- 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków – maksimum 15 m,
 - b) budowli – maksimum 10 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:
 - a) obsługa komunikacyjna dla terenu 1UH-US: z drogi 1KDD, 3KDD, 7KDD,
 - b) liczba miejsc do parkowania – minimum 3 m.p. na 100 m² usług;
 - c) realizacja miejsc do parkowania – na parkingach lub w garażach wyznaczonych na terenie;
- 7) linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dachy dowolne;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:
 - a) minimalna szerokość frontu działek: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 600 m².
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m².

§ 18. Na terenach pompowni ścieków oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IKP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 80%;
- 5) wysokość zabudowy, w tym budowli – maksimum 5 m;
- 6) obsługa komunikacyjna dla terenu 1IKP: z drogi 2KDD.

§ 19. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1%;
- 3) wysokość budowli – maksimum 15 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,5 m do 22 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,1%;
- 3) wysokość budowli – maksimum 15 m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD od 6,5 m do 22 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dróg wewnętrznych KR od 4 m do 5 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%;
- 3) wysokość zabudowy, w tym budowli – maksimum 10 m;
- 4) obsługa komunikacyjna dla terenu 1ZP: z drogi 2KDD.

§ 22. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się ciągi piesze, rowerowe, pieszo-rowerowe;
- 2) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) dopuszcza się etapową budowę, rozbudowę oraz przebudowę dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi;
- 4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

§ 24. Na obszarze objętym planem tracą moc:

- 1) 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;
- 2) w części uchwała nr XXXVIII/329/21 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27.09.2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ANTONIÓW

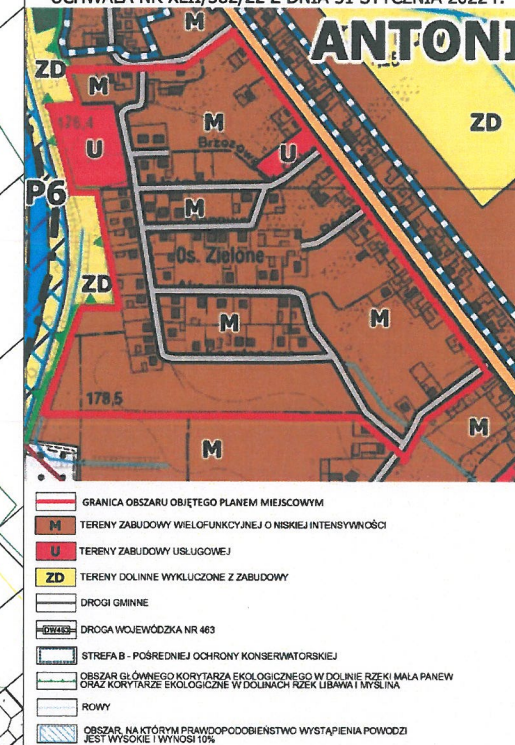
SKALA 1:1000

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- UH-US** TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UH** TEREN USŁUG HANDLU
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- IKP** TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ROWU MELIORACYJNEGO
- ODLEGŁOŚĆ 50M OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- 6** LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)
- 1MN** PRZEZNACZENIE TERENU NUMER TERENU

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

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
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej:
Licencja nr GK.6642.2605.2023.MMa_1609_P
z dnia 31.12.2023

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 13 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 wsi Antoniów, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 13 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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- 1) środki Unii Europejskiej,
- 2) środki Funduszu Ochrony Środowiska,
- 3) kredyt bankowy,
- 4) emisja obligacji komunalnych,
- 5) środki prywatne

4. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

5. Sposób realizacji inwestycji o których mowa w ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 13 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 wsi Antoniów

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 LX/568/23 z dnia 24 kwietnia 2023 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 mieszkaniowych i usługowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 22 ha i stanowi teren w przeważającej części już zagospodarowany. Na terenie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, przyjęte uchwałami nr: XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r. oraz XXXVIII/329/21 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27.09.2021 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 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 wsi Antoniów 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