UCHWAŁA NR XXIX/227/26
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1) 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) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/532/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina oraz uchwały nr XXIII/171/25 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 grudnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII/532/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek przyjętego uchwałą nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. Rada Miejska w Ozimku, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona w skali 1: 1000;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. 1. W części graficznej planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

6) granica strefy obserwacji archeologicznej;

7) zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;

8) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;

9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych 110 kV;

10) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych 15 kV;

11) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane w części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony w części graficznej planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:

   a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz wiat i altan, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, w tym magazyny energii, oraz zaplecze parkingowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;

5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu;

6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) dla działek zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz większe wskaźniki powierzchni zabudowy - zakazuje się odpowiednio pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększania powierzchni zabudowy;

2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:

   a) przebudowę – zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,

   c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

3) dla działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

4) na obszarze planu dopuszcza się: lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

5) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz systemów, o których mowa w pkt 4) nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

6) na terenach MNW, MN, MNW-U, MNW-RZM, RZM, UB, UE dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

7) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 2 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

1) od 0 m do 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDZ do 2KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) od 0 m do 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **od 1KDD do 14KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;

3) od 0 m do 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **od 1KR do 28KR**, zgodnie z rysunkiem planu;

4) od terenów oznaczonych symbolami **L** – zgodnie z przepisami odrębnymi

5) dla istniejących obiektów budowlanych przekraczających istniejące linie zabudowy dopuszcza się - w odniesieniu do linii zabudowy - budowę oraz prowadzenie robót budowlanych jako kontynuację istniejących obiektów lub w ich obecnym obrysie.

§ 5. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) obszar objęty planem jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie", utworzonego z dniem 26 maja 1988 r., którego granice zostały skorygowane uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu Nr XXIV/193/88 Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/16/06 z dnia 08.05.2006r, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWDP) PLGW6000110, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;

4) obszar objęty planem znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie";

5) część obszaru objętego planem - zgodnie z oznaczeniem w części graficznej znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 334 "Dolina Kopalna rz. Mała Panew";

6) dopuszczalne poziomy hałasu:

   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-RZM – jak dla zabudowy zagrodowej,

   c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

   d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

7) zakaz chowu lub hodowli zwierząt na futra;

8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

9) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji z zakresu infrastruktury stanowiących cel publiczny;

10) realizacja przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki i energetyki wiatrowej jest możliwa jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, której konieczność wykonania stwierdzono w toku prowadzonego w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę, chiropterogamię i krajobraz.

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

1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

1) ul. Powstańców Śląskich – kapliczka-dzwonnica,

2) ul. Powstańców Śląskich – szkoła i stodoła,

3) ul. Opolska 2 - gospoda,

4) ul. Opolska 19 - dom wycug,

5) ul. Opolska 27 - leśniczówka i stodoła,

6) ul. Opolska 42 - dom i budynek gospodarczy,

7) ul. Opolska 50 - dom,

8) ul. Opolska 62 - dom,

9) ul. Powstańców Śląskich 9 - dom i budynek gospodarczy,

10) ul. Powstańców Śląskich 18 - dom i budynek gospodarczy,

11) ul. Powstańców Śląskich 20 - dom i budynek gospodarczy,

12) ul. Powstańców Śląskich 22 - dom i budynek gospodarczy,

13) ul. Poprzeczna 1 - dom,

14) ul. Poprzeczna 9 - dom,

15) ul. Poprzeczna 13 - dom,

16) ul. Sporacka 6 - dom i budynek gospodarczy.

2. Wobec obiektów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady ochrony:

a) nakazuje się stosowanie dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglastym, czerwonym,

b) należy zachować lub odtworzyć geometrię dachu, formę i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,

c) dopuszcza się dostosowanie budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż elewatorów windowych.

3. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne:

1) stanowisko 43/90-39 – punkt osadniczy;

2) stanowisko 1/90-40 – osada – kultura przeworska (faza D);

3) stanowisko 2/90-40 – ślad osadniczy - pradzieje.

4. W obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące wymogi:

1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się zalesienia obszarów stanowisk archeologicznych.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, w granicach której obowiązują następujące ustalenia: należy harmonijnie wkomponować nową zabudowę w historyczną kompozycję przestrzenno-architektoniczną w zakresie skali, kształtu bryły, w tym kształtu dachu, nachylenia połaci i wysokości dachu.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych: obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) - powierzchnia zewnętrzna od chronionego urządzenia MET ID: 9902 - w strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z zakresu prawa lotniczego.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) uwzględnia się lokalizację gazociągu:

a) wysokiego ciśnienia DN 250 MOP 4,0 MPa (rok budowy - 1980 r.), dla którego obowiązują strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;

b) wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 4,0 MPa (rok budowy - 1996 r.) relacji Schodnia - Huta Szkła w Jedlicach, dla którego obowiązują strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;

2) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków oraz sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:

a) dla linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),

b) dla linii średniego napięcia (SN) 15kV: 14 m (po 7 m od osi linii),

c) dla linii niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii)

3) dla pasów technologicznych, o których mowa w pkt 2) ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,

d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;

4) dopuszcza się budowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RN, L**.

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

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się:

a) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1KDZ (droga powiatowa nr 1744O), 2KDZ (droga powiatowa nr 1712 O),

b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 14KDD,

c) drogi komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami od 1KR do 28KR.

2) dopuszcza się etapowo budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

3) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

4) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży (w przypadku lokalizacji dwóch funkcji, liczbę miejsc postojowych należy zsumować), w ilości nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) usługi - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

c) zabudowa produkcyjno – usługowa, produkcji rolnej – 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

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 i więcej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) realizacja miejsc postojowych na terenach własnych inwestora w postaci miejsc utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) wody opadowe należy zagospodarować na terenie inwestycji w zbiornikach szczelnych, otwartych lub powierzchniowo;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub rowów otwartych, zgodnie z przepisami odrębnymi6.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej, dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej – linie kablowe lub napowietrzne niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;

3) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii o średnim i niskim napięciu;

4) na terenach oznaczonych symbolami PEF i P-U dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW;

5) na pozostałych terenach lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę,

2) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła,

3) z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;

2) zasad kształtowania krajobrazu uwzględniającego wyniki audytu krajobrazowego, ze względu na brak audytu.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.01,

b) maksymalna: 1.0,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m^2 powierzchni działki;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,

2) minimalna powierzchnia działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW do 42MNW, 43MNW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.01;

b) maksymalna: 0.6,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m^2 powierzchni działki;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.3;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.6;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-U do 13MNW-U** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) usługi z zakresu:

a) usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

b) usług rzemiosła,

c) usług gastronomii,

d) usług zdrowia i pomocy społecznej, wyłącznie w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych,

e) usług biurowych i administracji, takie jak: biura, kancelarie, pracownie,

f) usługi edukacji takie jak przedszkole, żłobek, punkty opieki, placówki edukacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.01;

b) maksymalna: 0.7,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m^2 powierzchni działki;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.35;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m^2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MNW-RZM do 27MNW-RZM** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;

2) maksymalna wysokość

a) budynków: 10 m,

b) budowli: 12 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.01;

b) maksymalna: 0.7;

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m^2 powierzchni działki;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.35;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla MNW:

a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;

b) minimalna powierzchnia działki: 800 m^2;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

2) dla RZM: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1UB** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego - remiza strażacka.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

2) zasady kształtowania dachów - dowolny kształt dachu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.001

b) maksymalna: 1.4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.1;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 1 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 18. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1UE** ustala się

1) przeznaczenie podstawowe: usługi edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi kultury i rozrywki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

2) zasady kształtowania dachów - dowolny kształt dachu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.001

b) maksymalna: 1.4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 1 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1U-P** do **4U-P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi:

a) teren produkcji przemysłowej,

b) teren składów i magazynów,

c) usługi: rzemieślnicze, handlu, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

2) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia dachu do 40°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01;

b) maksymalna: 1,4;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1PEF do 3PEF** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej - urządzeń fotowoltaicznych o maksymalnej mocy powyżej 500 kW;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) teren pod panelami należy zagospodarować zielenią;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

3) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia dachu do 40°;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.2;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01;

b) maksymalna: 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.2.

7) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 3000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RN do 23RN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zakazuje się lokalizacji się budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość:

1) budowli związanych z produkcją rolną: 10m,

2) infrastruktury technicznej: 50m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1RZM do 8RZM** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;

b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;

2) maksymalna wysokość:

a) budynków: 10 m,

b) budowli: 12 m;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0.01;

b) maksymalna: 0.7;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.35;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1L do 17L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasów.

2. Zakazuje się lokalizacji się budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość budowli: 25m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1WS do 3WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się nakaz ochrony wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość:

1) budowli związanych z produkcją leśną: 10m,

2) infrastruktury technicznej: 50m.

§ 25. 1. Ustala się tereny dróg publicznych:

1) oznaczone symbolami **1KDZ** i **2KDZ -** drogi zbiorcze, o minimalnej szerokości 10 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) oznaczone symbolami od **1KDD** do **14KDD** - drogi dojazdowe, o szerokości od 5 m do 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych:

1) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KR do 28KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość 5 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KP do 2KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość 2 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren telekomunikacji - maszt przesyłowy;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się: maksymalną wysokość budowli: 50 m;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 1m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1I do 3I** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:

1) maksymalną wysokość budowli: 25 m;

2) zakaz lokalizacji budynków.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 1m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 30. Określa się wysokość stawki procentowej 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 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN, MNW, MNW-U, MNW-RZM, RZM, P-U, PEF, w wysokości 30%;

2) na pozostałych terenach w wysokości 0,1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 31. W granicach planu traci moc uchwała nr LI/354/98 z dnia 15 czerwca 1998 r. sprawie uchwalenia zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Ozimku

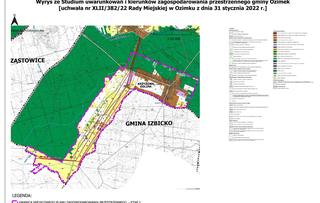
Marek Elis

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 29 czerwca 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRZYŻOWA DOLINA, GMINA OZIMEK

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXIX/227/26 Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 29 czerwca 2026 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek
[uchwała nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.]



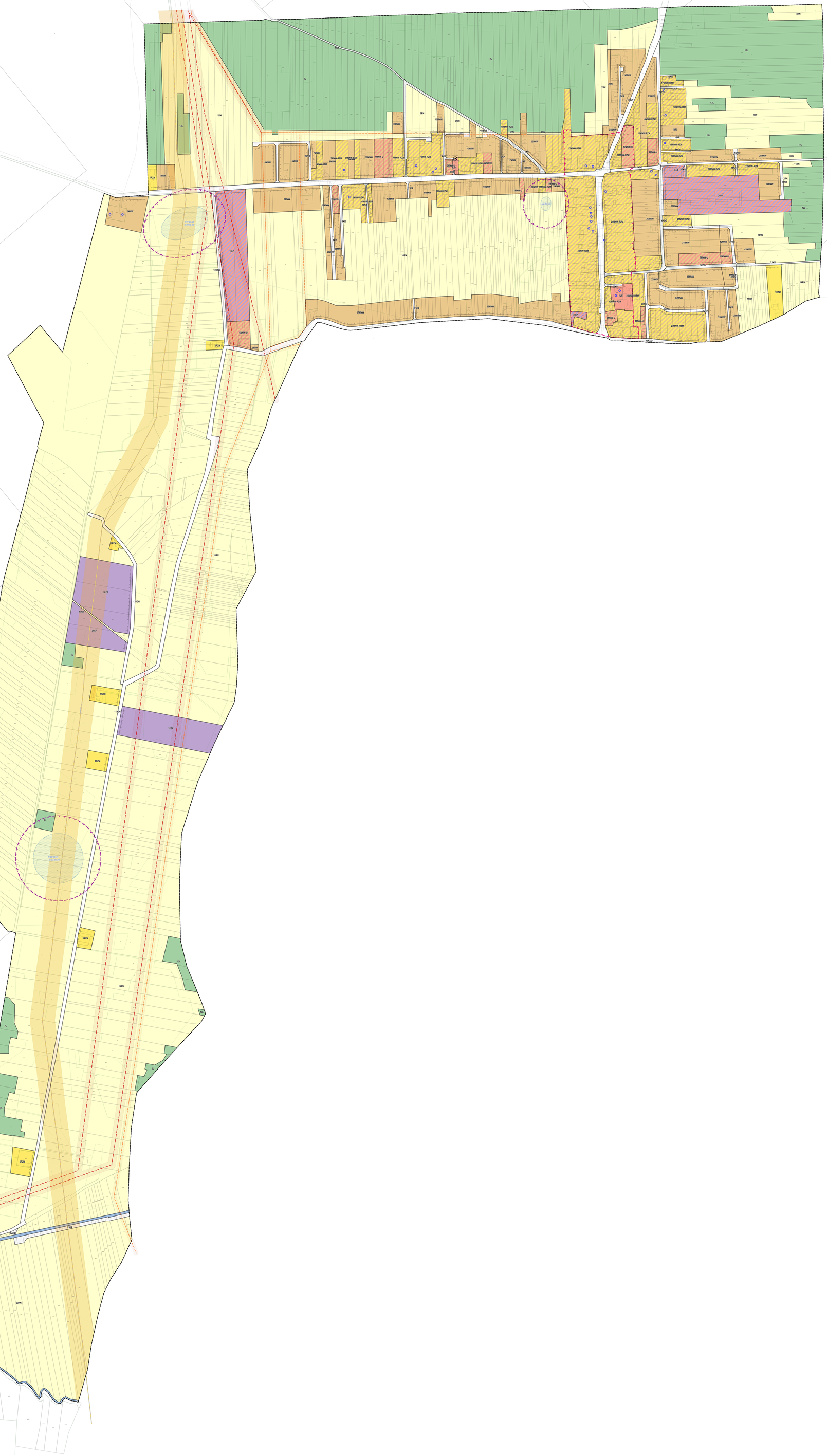
LEGENDA:
GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ETAP 1

LEGENDA:

STANOWISKA OBOWIĄZUJĄCE:
- Granica strefy ochronnej wokół obiektu zagospodarowania przemysłowego
- Granica strefy ochronnej gminy ośrodka gałęziowego w Ozimku (Stacja Kogeneracji Ozimek)
- Granice terenów zamkniętych "Łąka Brzeskiej Fosforytów"
- Linie energetyczne
- Linie energetyczne wysokiego napięcia przeznaczone lub istniejące zagospodarowania przestrzennego firm sąsiadujących
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Środkowej Zakrzówka
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej
- Obszary strefy obserwacji archeologicznej
  - Pas technologiczny od lat siedemdziesiątych (10 kV)
  - Pas technologiczny od lat siedemdziesiątych (110 kV)
  - Pas technologiczny od lat siedemdziesiątych(rurociąg 12 kV)
- Obszar zamknięty - odłogowiska w nadwodzie

Inne przeznaczenia:
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi
- MNW/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW-RZM-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
- U - teren usług komercyjnych (handlu,gastronomii)
- UO - teren usług oświatowych
- RZ - teren zieleńczych terenów rolniczych
- ZL - teren lasów
- ZNL - teren zieleńczych i cennych obszarów
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- ZP - teren zieleńczych terenów krajobrazowych
- KD - teren dróg
  - D - teren lokalnej drogi
  - KDD - teren dróg dojazdowych
  - KDP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych

LINIOWE OBIEKTY INFRASTRUKTURY:
- Linie elektroenergetyczne napięciowe (nadziemne napięcia 15kV
- Linie elektroenergetyczne napięciowe (nadziemne wysokiego napięcia 110kV
- Rurociąg wysokiego ciśnienia
  DN200 N,MPa-rdzeń Tymon Sławski - Gorzów (rok budowy: 1980)
  DN200 N,MPa-rdzeń Tymon Sławski - Gorzów (rok budowy: 1980)
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
- Stanowiska archeologiczne wraz z ar AZP
- Zbiornik wodny - Zbiornik "Zielna Kopalna na "Mała Panew"
- Punkt widokowy/ołtarz



Źródło:
Mapa zasadnicza w wersji cyfrowej pozyskana ze Starostwa Opolskiego dn. 16.05.2022 r.
Ortofotomapa z lotu ptaka z 2020 r.
Zasób geodezyjny i kartograficzny - GZGiK Ozimek

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/227/26

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 29 czerwca 2026 r.

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 665), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

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

1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.

2) przewiduje się rozbudową istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn.zm.) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) wydatki z budżetu gminy,

b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych;

c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/227/26

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.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