



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 14 czerwca 2016 r.

Poz. 1300

UCHWAŁA NR XXIII/150/16 RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 23 maja 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm.: Dz.U. z 2015 poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890), oraz uchwały nr XI/52/15 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne planu

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek uchwalonego uchwałą nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4 ha położony w południowo-zachodniej części sołectwa Jedlice.

4. Granicę planu wyznaczają:

- 1) od zachodu i południa: rów melioracyjny;
- 2) od północy: droga powiatowa nr 1740 (ul. Feniks), droga gruntowa (dz. 1017/33) i północna granica działek nr 1017/32, 1017/31, 1017/30;
- 3) od wschodu: droga gruntowa (dz. 1024).

§ 2.1. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 3;
- 2) graficznej, którą jest Rysunek Planu – sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 (wydruk w skali 1:2 000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również kolejne załączniki zawierające:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 2;
- 2) przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu – rozdział 3;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 4;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 5;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – rozdział 6;
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów i infrastruktury technicznej – rozdział 7;
- 7) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 8;
- 8) ustaleń końcowych – rozdział 9.

2. W granicach planu nie występują obszary i obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń z tytułu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.1. Na Rysunku Planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) PSU/ZZ - teren składów, magazynów i zabudowy usługowej zagrożony powodzią,
 - b) Wmr/ZZ - teren rowu melioracyjnego zagrożony powodzią,
 - c) KS/ZZ - teren parkingu zagrożony powodzią,
 - d) KDW/ZZ - teren drogi wewnętrznej zagrożony powodzią;
- 5) obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (cały obszar planu).

2. Na Rysunku Planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:

- 1) treść mapy zasadniczej;
- 2) granice działek ewidencyjnych.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowych nieprzekraczającym 15°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) działalności nieuciążliwej, usłudze nieuciążliwej – jest to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej, lub granicy terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2002 r. Prawo telekomunikacyjne;
 - 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunku planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenu, o którym mowa w § 1;
 - 6) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) przeznaczeniu uzupełniającym, funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
 - 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji parterowej budynku lub sumę powierzchni parterów wszystkich budynków znajdujących się na określonej działce lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku;
 - 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej;
 - 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie;
 - 11) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć tereny i obiekty z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji, wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią.
2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) od strony dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji w pierwszej linii zabudowy budynków gospodarczych;
- 3) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding);
- 4) nakaz ujednolicenia formy, wystroju architektonicznego i skali projektowanych obiektów oraz elementów zagospodarowania w granicach jednej działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy określonymi w planie;
- 6) zakaz budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego.

2. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

- 1) w zakresie reklam i urządzeń reklamowych:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji reklam i urządzeń reklamowych świetlnych, zwłaszcza o zmiennej treści adresowanych do uczestników ruchu drogowego,
 - b) ogranicza się ilość lokalizowanych urządzeń reklamowych i tablic reklamowych do wskaźnika 1 reklama na 1 działce, o powierzchni maksymalnej 6,0 m² i wysokości maksymalnej 10,0 m, a masztu reklamowego o wysokości maksymalnej 15,0 m;
- 2) w zakresie tablic reklamowych lokalizowanych na obiektach:
 - a) dopuszcza się tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 4,0 m², z uwzględnieniem zasad montażu wymienionych lit. b,

b) zasady montażu reklam:

- zakazuje się montażu tablic i urządzeń reklamowych na dachach i ogrodzeniach,
- wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale, przy czym wykorzystanie elewacji budynku pod powierzchnie reklamowe nie może przekroczyć 20%.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PSU/ZZ** ustala się przeznaczenie podstawowe pod składy, magazyny oraz zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą; jest to obszar zagrożony powodzią.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy magazynowo – składowej wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym i zabudowy usługowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna – 0,20, maksymalna – 0,80;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków magazynowo – składowych – 12,0 m,
 - b) innych budynków - 10,0 m,
 - c) innych obiektów - 10,0 m;
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (w tym poddasze użytkowe);
- 7) dachy budynków:
 - a) magazynowo – składowych płaskie, kryte wszystkimi materiałami w kolorze zbliżonym do dachów istniejących budynków magazynowo - składowych,
 - b) pozostałych budynków dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), oraz blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) lokalizacji usług użyteczności publicznej;
- 3) lokalizacji obiektów zamieszkania zbiorowego.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług handlu i gastronomii jako usług wbudowanych w obiektach należących do przeznaczenia podstawowego terenu określonego w ust. 1;
- 2) stosowanie systemowych ścian warstwowych z blachy;
- 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę garaży, budynków gospodarczych, ciągów pieszo - jezdnych i obiektów małej architektury.

§ 8.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Wmr/ZZ** ustala się utrzymanie przeznaczenia pod istniejący rów melioracyjny; jest to obszar zagrożony powodzią.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) zasypywania;
- 2) składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów inżynierskich umożliwiających ruch kołowy, pieszy i rowerowy;
- 2) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych.

§ 9.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS/ZZ** przeznacza się pod parking terenowy; jest to obszar zagrożony powodzią,

2. Dla terenu 1KS/ZZ ustala się:

- 1) budowę terenowego parkingu wraz z niezbędną do jego obsługi infrastrukturą techniczną;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej 10%;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków służących obsłudze terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 5,0 m; 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy – minimalny – 0,005, maksymalny - 0,05,
 - c) intensywność zabudowy – maksymalna 0,05,
 - d) dachy budynków dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 35 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna);
- 4) do czasu dostosowania zewnętrznego układu ulicznego do ruchu ciężkiego, dostępność parkingu dla pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 t wyłącznie z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PSU/ZZ.

§ 10.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW/ZZ** przeznacza się na niepubliczną drogę wewnętrzną; jest to obszar zagrożony powodzią.

2. Dla terenu 1KDW/ZZ ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 2) minimalna szerokość jezdni dwupasowej – 4,50 m;
- 3) dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PSU/ZZ dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko realizowanego przedsięwzięcia nie przekroczy granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji liniowych celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpowodziowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących.

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. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w przepisach odrębnych oraz zaleca się wykorzystywanie do celów grzewczych – paliw ekologicznych (np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego).

6. W zakresie ochrony wód podziemnych, w tym ze względu na położenie całego obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 335 „Krapkowie – Strzelce Opolskie”, ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu;
- 3) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady;
- 4) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

7. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla wszystkich terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

8. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów na terenach nieprzeznaczonych do tego celu oraz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

9. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zachowanie istniejących dębów z dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w wypadku kolizji z zamierzoną inwestycją;
- 2) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodnych z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenów PSU/ZZ ustala się minimalną powierzchnię działki gruntu - 1000,0 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 75 do 100 stopni.

2. Dla wszystkich terenów dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających parametrów, o których mowa w ust. 1, wyłącznie w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi oraz jeżeli wynika to z wydzielenia dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Rozdział 6

Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 13.1. Ze względu na położenie całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie” ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006 r., zmienionego Rozporządzeniem nr 0151/P/34/08 Wojewody Opolskiego z dnia 16 maja 2008 r. obowiązują działania i zakazy zawarte w przywołanych aktach prawnych.

2. Wyznacza się obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat obejmujący cały obszar planu.

3. Ze względu na możliwość wystąpienia powodzi, o której mowa w ust. 2, ustala się nakaz usunięcia krzewów oraz drzew innych gatunków niż dąb z terenu rowu melioracyjnego i w pasie o szerokości 10,0 m od jego północnego brzegu.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejącego układu drogowo – ulicznego położonego poza granicami planu (droga powiatowa Nr 1740 - ul. Feniks) zapewniającej powiązanie obszaru planu z podstawowym układem miejskim i regionalnym układem drogowym oraz drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW/ZZ.

2. Ustala się minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

1) dla usług:

- a) handlu – 2 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- b) administracyjno – biurowych – 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) innych usług – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

2) dla zabudowy techniczno-produkcyjnej – 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

3. Ustala się, że liczba miejsc parkingowych obliczona wg wskaźników podanych w ust. 2 jest liczbą całkowitą (zaokrągloną w górę).

4. Ustala się, że liczba miejsc parkingowych obliczona wg wskaźników podanych w ust. 2 jest liczbą całkowitą (zaokrągloną w górę).

5. W bilansie miejsc parkingowych należy ująć miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS/ZZ.

6. W ramach wyznaczonych w oparciu o wskaźniki ust. 2 miejsc do parkowania ustala się nakaz wyznaczenia min. 3% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15.1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się, że obszar planu obsługiwany będzie z istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach miejskich systemów oraz zapewniających powiązania z miejskim systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazowniczym i elektroenergetycznym.

2. Ustala się obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów, zapewniających osiągnięcie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych zgodnych z wartościami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 16. Ustala się, że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo-komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego dla obszaru planu realizowane będzie na bazie istniejących sieci wodociągowych, poprzez ich rozbudowę, stosownie do potrzeb.

§ 17.1. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków poprzez gminny system kanalizacyjny do istniejącej oczyszczalni ścieków „Antoniów”, zlokalizowanej poza granicą planu, poprzez istniejącą i rozbudowaną w dostosowaniu do potrzeb kanalizację sanitarną.

2. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane będą do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych ekologicznych nowoczesnych technologii, cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania.

§ 19. Ustala się, że dostawa gazu dla nowych odbiorców zlokalizowanych w obszarze opracowania realizowana będzie z istniejącej sieci, po jej rozbudowie stosownie do potrzeb.

§ 20. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego napięcia, po niezbędnej modernizacji oraz z sieci projektowanej;

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych, jako obiektów wolnostojących wraz z drogami dojazdowymi.

§ 21. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą i nową sieć z dopuszczeniem obsługi przez różnych uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację sieci i obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom istniejącego i planowanego zainwestowania.

Rozdział 8

Stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu i na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22. Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści).

Rozdział 9

Ustalenia końcowe

§ 23. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 24. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Ozimku

Krzysztof Kleszcz


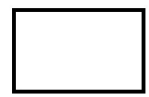

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W JEDLICACH RYSUNEK PLANU

sporządzony w skali 1 : 1 000
(wydruk w skali 1 : 2 000)

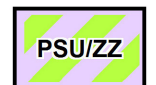



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIII/150/16
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 23 maja 2016 r.

0 15 30 m

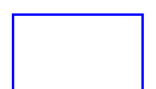
USTALENIA RYSUNKU PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

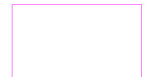
PRZEZNACZENIE TERENU

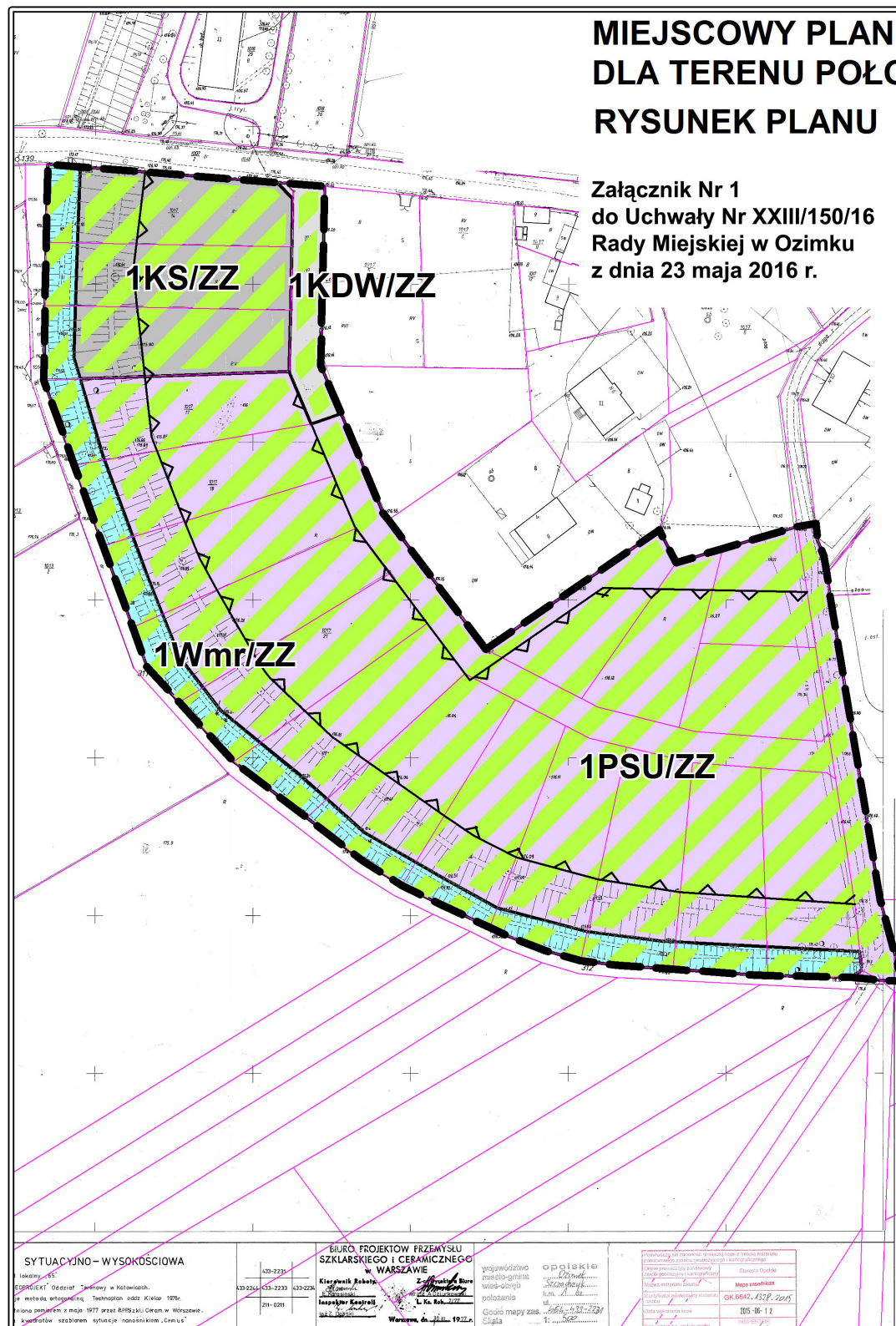
-  PSU/ZZ TEREN SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG ZAGROŻONY POWODZIĄ
-  Wmr/ZZ TEREN ROWU MELIORACYJNEGO ZAGROŻONY POWODZIĄ
-  KS/ZZ TEREN PARKINGU ZAGROŻONY POWODZIĄ
-  KDW/ZZ TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ ZAGROŻONY POWODZIĄ

INNE USTALENIA RYSUNKU PLANU

-  OBSZAR NA KTÓRYM PRWADOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (cały obszar planu)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

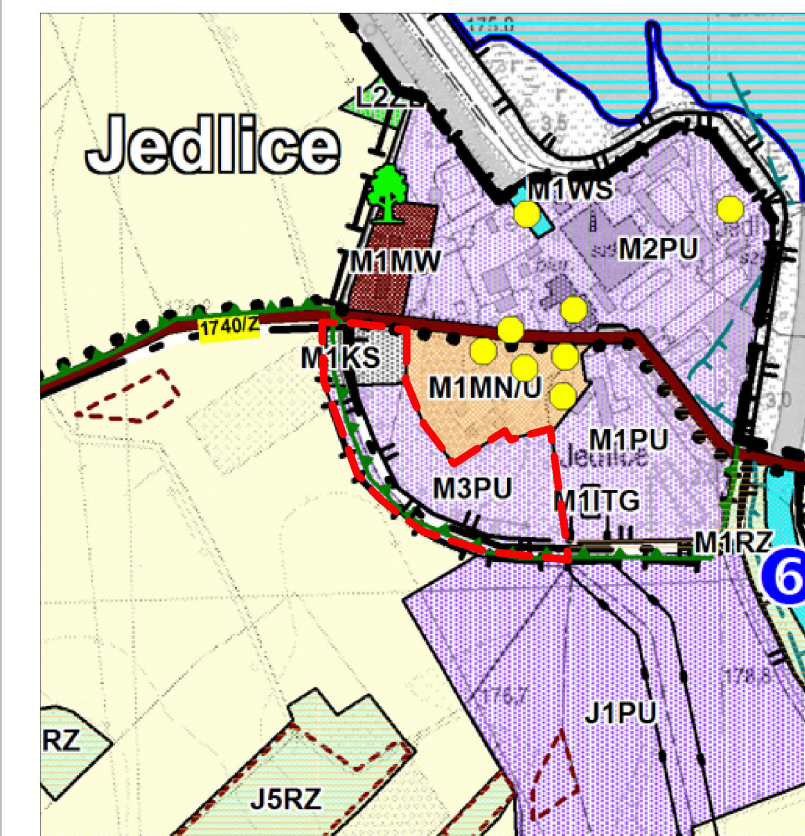
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK

FRAGMENT RYSUNKU NR 2 - "KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO" (z oznaczoną granicą planu miejscowego)

skala 1 : 7 500



SYTUACyjNO - WYSOKOŚCIOWA
 BIURO PROJEKTÓW PRZEMYSŁU SZKLARSKIEGO I CERAMICZNEGO W WARSZAWIE
 Kierownik: Robert...
 Projektant: ...
 Data: ...

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIII/150/16
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 23 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach, zawartych w dokumentacji prac planistycznych – „Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu planu miejscowego”, nie uwzględnionych przez Burmistrza Ozimka.

1. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza Ozimka uwagi Nr 1 kwestionującej całość ustaleń przyjętych w projekcie planu oraz wnoszącej o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag szczegółowych do projektu.

Podkreślić tutaj należy, że przy sporządzaniu projektu planu, w tym również przy rozpatrywaniu wniosków i uwag, sporządzający związany jest ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*” oraz art. 15 ust. 1 „*Wójt, burmistrz albo prezydent sporządza projekt planu miejscowego, ... zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi,....*”.

Poniżej uzasadnienie nieuwzględnienia poszczególnych punktów uwagi.

Treść pkt I uwagi – „W pierwszej kolejności zwracam uwagę, że wnioskodawcy ad 1 i ad 2 już na wstępnym etapie procedury planistycznej zgłosili wnioski do planu, które zostały zupełnie zignorowane. To samo dotyczy wniosków innych mieszkańców Jedlic. Kwestie przez nich poruszane w ogóle nie stały się przedmiotem organu prowadzącego postępowanie oraz organów opiniujących.”

Po ogłoszeniu Burmistrza Ozimka o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wpłynęło 7 wniosków, z czego 6 wniosków dotyczyło m.in.:

- zagrożeniom dotychczasowych standardów zamieszkania na terenie Jedlic,
- obniżenia wartości nieruchomości,
- wykupu nieruchomości,
- utrzymania zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym planem miejscowym,
- wyłączenia na terenie planu miejscowego prowadzenia działalności gospodarczej, przemysłowej,
- zagrożeń dla środowiska naturalnego i ładu przestrzennego.

Burmistrz Ozimka nie zignorował tych wniosków, lecz zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzył wnioski złożone do planu, przy czym przy ich rozpatrywaniu zobowiązany był do uwzględnienia przywołanych na wstępie zapisów ustawy.

Zakres ustaleń planu miejscowego ściśle określa art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stąd też nie mogły się w nim znaleźć ustalenia wykraczające poza ten zakres jak i ustalenia wykraczające poza obszar objęty planem.

Treść pkt II uwagi – „Podkreślić trzeba, że przedmiotem prac planistycznych jest próba „wciśnięcia” wielkiego zakładu produkcyjnego w małą osadę. Już na tej podstawie nie trudno uznać, że wszelkie reguły urbanistyki zostały naruszone. Zakłady produkcyjne lokalizuje się bowiem na terenach inwestycyjnych, poza strefą zabudowy i w rejonie głównych ciągów komunikacyjnych. Inwestycja planowana w tej sprawie, ma mieć miejsce w małej osadzie, pomiędzy obszarem Natura 2000, a terenem chronionego krajobrazu. Organ tylko dlatego próbuje zlokalizować tam zakład, że kiedyś funkcjonowała tam mała huta szkła. Wokół niej są zabytkowe

domy robotników i taki kompleks jest objęty ochroną konserwatorską. Jednak jego układ urbanistyczny winien zostać zachowany i nie ma tam prawnych, ani faktycznych możliwości rozbudowy fabryki.”

Tereny przeznaczone pod rozwój huty zlokalizowane są po wschodniej stronie istniejących terenów mieszkaniowych. Nie są „wciśnięte” w te tereny, lecz stanowią naturalną kontynuację istniejących terenów magazynowych huty. Istniejący układ urbanistyczny historycznej osady Jedlice nie zostanie w żaden sposób naruszony, ponieważ jest zlokalizowany poza granicą sporządzanego planu miejscowego.

Treść pkt III uwagi – „Gmina w ramach władztwa planistycznego zobowiązana jest godzić interesy fiskalne - a to przychody z podatków od nieruchomości z indywidualnymi interesami mieszkańców tego terenu. Do tego powinna się kierować zasadą proporcjonalności i zrównoważonego rozwoju. Proponowane postanowienia miejscowego planu skutkują tym, że ład przestrzenny nie będzie zachowany. Pomiędzy tereny mieszkaniowe próbuje się zlokalizować zakład produkcyjny - § 1 mpzp. Zabudowa z mieszkaniowej ma się stać terenem składów, magazynów i parkingów - § 4 mpzp.”

Wskazać tutaj należy, że obecnie z całości sołectwa Jedlice (około 19,74 ha) tereny zajmowane przez funkcjonującą hutę to około 11 ha, natomiast tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową to około 2,80 ha (z czego 0,80 ha to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Tereny przemysłowe zawsze były dominującą funkcją w Jedlicach i ich dalszy rozwój traktować należy jako naturalny proces.

Tereny objęte sporządzanym planem miejscowym to tereny rolnicze, od pewnego czasu nieużytkowane, zarastające w sposób niekontrolowany samosiewami drzew liściastych, zbiorowiskami roślinnymi antropogenicznymi.

Pomimo możliwości realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowej, do chwili obecnej nie powstał tam nigdy żaden budynek, więc stwierdzenie, że zabudowa mieszkaniowa (bo jej tam nie ma) ma stać się terenem składów, magazynów i parkingów jest nieuprawnione.

Treść pkt IV uwagi – „Oddziaływanie na działkę 1017/5 polegać będzie na emisji hałasu i spalin z parkingów, a jednocześnie nie przewiduje się lokalizowania urządzeń chroniących przed tymi emisjami - § 6 ust. 2 mpzp. To samo dotyczy działek 1017/8, 1017/11, 1017/12. Mpzp nie przewiduje żadnej ochrony związanej z uciążliwością parkingów, placów manewrowych i magazynów - § 14 mpzp.”

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego obowiązują przepisy prawa powszechnego, w tym m.in. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, która w art. 76 stanowi:

1. Nowo zbudowany lub przebudowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być oddane do użytkowania, jeżeli nie spełniają wymagań ochrony środowiska, o których mowa w ust. 2. Wymaganiami ochrony środowiska dla nowo zbudowanego lub przebudowanego obiektu budowlanego, zespołu obiektów lub instalacji są:

1) wykonanie wymaganych przepisami lub określonych w decyzjach administracyjnych środków technicznych chroniących środowisko;

2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań technologicznych, wynikających z ustaw lub decyzji;

3) uzyskanie wymaganych decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska.

4) (uchylony).

3. Nowo zbudowany lub przebudowany obiekt budowlany, zespół obiektów lub instalacja nie mogą być eksploatowane, jeżeli w okresie 30 dni od zakończenia rozruchu nie są dotrzymywane wynikające z mocy prawa standardy emisyjne albo określone w pozwoleniu warunki emisji, ustalone dla fazy po zakończeniu rozruchu.”

Również emisje polegające na:

1) wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza;

2) wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi;

3) wytwarzaniu odpadów;

4) powodowaniu hałasu,

powstające w związku z funkcjonowaniem, eksploatacją wszystkich nowych obiektów nie mogą spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający tym obiektem ma tytuł prawny.

Zgodnie z § 324 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

„Budynek, w którym ze względu na prowadzoną w nim działalność lub sposób eksploatacji mogą powstawać uciążliwe dla otoczenia hałasy lub drgania, należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom hałasów i drgań przenikających do otoczenia z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, a także nie powodował przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań w pomieszczeniach innych budynków podlegających ochronie przeciwhałasowej i przeciwdrganowej określonego w Polskich Normach dotyczących dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach oraz oceny wpływu drgań na budynki i na ludzi w budynkach.”.

Tak więc na etapie projektowania realizacyjnego należy uwzględnić wszystkie możliwe sposoby zabezpieczające sąsiednie tereny (mieszkaniowe) przed negatywnym oddziaływaniem planowanej inwestycji.

Treść pkt V uwagi – „O naruszeniu ładu przestrzennego i zasady proporcjonalności świadczy fakt, że pomiędzy zabudową rozproszoną planuje się intensywną zabudowę wielkogabarytową - § 7 ust. 2 pkt 2 i 4 mpzp. Pomiedzy zabudowania robotnicze planuje się zlokalizować 3-kondygnacyjną halę wysoką na 12 m - § 7 ust. 2 pkt 5, 6 i 7 mpzp. Jednocześnie zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej i użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego - § 7 ust. 3 mpzp. Po pierwsze jest to niespójne z § 11 ust. 3 mpzp, gdzie przewiduje się inwestycje celu publicznego. Po drugie i przede wszystkim, w stosunku do właścicieli nieruchomości spowoduje zakaz zabudowy, rozbudowy czy lokalizowania obiektów turystycznych, które są uzasadnione ze względu na położenie w obszarach cennych przyrodniczo. Postanowienia § 12 mpzp powodują, że wprowadza się minimalne parametry zabudowy, których nigdy nie spełnią obiekty właścicieli nieruchomości leżących wokół zakładu. To sprawia, że nie uzyskają oni pozwoleń na budowę, rozbudowę, modernizację swoich nieruchomości.”.

Planowana nowa zabudowa magazynowa nie będzie lokalizowana pomiędzy istniejącą rozproszoną zabudową mieszkaniową, lecz obok niej. Na terenie objętym planem miejscowym jak również na istniejących po jego wschodniej stronie terenach magazynowych nie ma zlokalizowanej żadnej zabudowy mieszkaniowej. Jest to teren monofunkcyjny, przeznaczony wyłącznie pod magazyny.

Składający uwagę nie rozróżnia użytego pojęcia „usług użyteczności publicznej” zdefiniowanych w § 5 pkt 11 projektu uchwały i pojęcia „inwestycji celu publicznego”, których definicję zawiera art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ustalenia planu miejscowego zawarte w części tekstowej odnoszą się wyłącznie do obszaru objętego tym planem, a więc nie mają wpływu na zagospodarowanie terenów położonych poza jego granicami, czyli działek należących do składającego uwagę. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej (położone poza granicami sporządzanego planu miejscowego) obowiązują i obowiązywać będą nadal ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków przyjętego uchwałą nr XXXI/289/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2009 r.

Treść pkt VI uwagi – „W sprawie pominięto dotąd, że planowane przedsięwzięcie będzie negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 oraz jednolite części wód - a te przesłanki zgodnie z art. 81 uoos uniemożliwiają zakończenie procesu inwestycyjnego.”

Przywołany w uwadze art. 81 Działu I Przepisy ogólne w ust. 1 stwierdza, że ochrona zasobów środowiska realizowana jest na podstawie ustawy oraz przepisów szczególnych, a w dalszych wymienia przepisy ustaw określających szczegółowe zasady ochrony poszczególnych komponentów środowiska.

Prognoza oddziaływania na środowisko w części prognostycznej w pkt 2 „Przewidywane znaczące oddziaływania dla środowiska wynikające z realizacji ustaleń projektu miejscowego planu, z uwzględnieniem zależności między elementami środowiska i oddziaływaniami na te elementy” analizuje i ocenia możliwy wpływ realizacji ustaleń planu na Obszar Natura 2000 i wody powierzchniowe i podziemne.

Organy właściwe do uzgadniania projektu planu nie wniosły żadnych zastrzeżeń w tym zakresie zarówno do prognozy oddziaływania na środowisko, jak również do ustaleń projektu planu.

Treść pkt VII uwagi – „W ramach postępowania pominięto reguły ochrony konserwatorskiej, albowiem dla terenu obowiązuje Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2013 - 2018 przyjęty uchwałą Rady

Miejskiej w Ozimku z 24 stycznia 2013 r., a w związku z tym zgodnie z przepisem art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jego wymagania i ochronę zabytków należy uwzględnić w mpzp.”

W granicach sporządzanego planu miejscowego nie jest położony żaden zabytek nieruchomy (budynek) objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

Treść pkt VIII uwagi – „Wedle koncepcji planistycznej przez osadę robotniczą ma biec obecnie ciężki transport po szerokich ciągach komunikacyjnych - § 9 ust. 2 pkt 4 i § 10 mpzp.”

Ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 4 wprowadzone zostały w celu wyeliminowania ruchu ciężkiego z ul. Feniks, położonej poza granicą sporządzanego planu miejscowego. Ustalenia te uwzględniają istniejącą organizację ruchu na ul. Feniks i obowiązujący na niej zakaz ruchu samochodów ciężarowych wzdłuż istniejącej zabudowy mieszkaniowej (na odcinku od wjazdu na tereny istniejących magazynów huty w kierunku zachodnim – do Szczedrzyka).

Treść pkt IX uwagi – „W sprawie pominięto, że zakład w całości należy do obiektów zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko w rozumieniu art. 60 - uoos, a nie jak podano potencjalnie znacząco.”

Rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wydane ono zostało na podstawie delegacji zawartej w art. 60 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.

Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem (§ 3), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

„pkt 26; instalacje do produkcji szkła, w tym włókna szklanego lub wyrobów ze szkła;

pkt 52 zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;”

Jak wynika z powyższego, ani huta szkła (położona poza granicą planu), jak i planowane w obszarze sporządzanego planu miejscowego magazyny nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Treść pkt X uwagi – „W związku z tym, że planowana zabudowa leży na terenie chronionego krajobrazu - § 13 mpzp - to konieczne jest uzyskanie opinii Wojewódzkiej Rady Ochrony Przyrody, która dotąd była pomijana w tej sprawie.”

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz występuje o opinie i uzgodnienie projektu planu do ściśle określonych organów. Wśród nich nie ma Wojewódzkiej Rady Ochrony Przyrody.

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody regionalna rada ochrony przyrody, działająca przy regionalnym dyrektorze ochrony środowiska jest organem opiniodawczo-doradczym w zakresie ochrony przyrody. Wśród zadań rady ochrony przyrody wymienionych w art. 97 ust. 3 przywołanej ustawy brak jest opiniowania lub uzgadniania projektów planów miejscowych.

Treść pkt XI uwagi – „Przewidziana w § 22 mpzp wysokość opłaty rodzi podejrzenia czy mpzp ma być aktem prawa miejscowego, czy też jest aktem zamówionym i wykonanym na rzecz inwestora.”

Ustalenie w planie miejscowym stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 jest na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligatoryjne.

Art. 36 ust. 4 – „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”

Treść pkt XII uwagi – „Co się tyczy wykonanej w sprawie prognozy oddziaływania na środowisko to trudno oprzeć się wrażeniu, że dotyczy ona chyba innego obszaru. Jej autor na stronie 45 i 46 podaje, że:

- uwzględniono zasadę zrównoważonego rozwoju,
- przekształceniu ulega teren o małej wartości przyrodniczej,
- zmiany nie wpłyną znacząco negatywnie na środowisko i nie mają istotnych skutków przestrzennych,
- przewiduje się minimalizowanie negatywnych skutków środowiskowych i na strefę ochrony konserwatorskiej,
- zachowano zgodność z opracowaniem ekofizjograficznym, gdy chodzi o historyczne pochodzenie osady,
- brak wpływu na OChK i Natura 2000.

Powyższy dokument w tym kształcie jest trudny do skomentowania.”

Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z projektem planu miejscowego podlega opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy.

Żaden z organów (poza Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu) nie wniósł zastrzeżeń do przedstawionych przez Burmistrza Ozimka materiałów.

Uwaga RDOŚ wniesiona w opinii, a dotycząca prognozy oddziaływania na środowisko została uwzględniona, a prognoza uzupełniona o zakres wskazany w opinii.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi w całości jest uzasadnione.

2. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza Ozimka uwagi Nr 2 dotyczącej nieuwzględnienia w projekcie planu ochrony obiektów zabytkowych, negatywnego oddziaływania terenów objętych planem na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej, spadku wartości nieruchomości sąsiednich oraz naruszenia zasady proporcjonalności i zrównoważonego rozwoju.

Żaden z zabytków Jedlic (m.in. okrągły plac z kręgiem starych klonów i studnią pośrodku, zespół budynków mieszkalnych wokół placu, budynek huty, dwór „Beatka”), nie jest zlokalizowany w granicach sporządzanego planu miejscowego, stąd też w planie tym nie mogły się znaleźć ustalenia dotyczące ochrony tych zabytków.

Wszystkie obiekty zabytkowe Jedlic w dalszym ciągu są objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz wskazane na tej podstawie do ochrony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków przyjętym uchwałą nr XXXI/289/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2009 r. (§ 26).

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, uciążliwości związane z funkcjonowaniem, eksploatacją wszystkich nowych obiektów, które mogą być wybudowane na obszarze objętym planem miejscowym, nie mogą spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający tym obiektem ma tytuł prawny, a więc nie mogą wpływać na pogorszenie się warunków środowiskowych na terenach zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z Art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

oraz art. 37 ust 10:

„Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.”.

Poczucia pewności prawa i zaufania do organów władzy publicznej (w zakresie gospodarki przestrzennej) nie można utożsamiać z nieograniczonym w czasie trwaniem istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Przyjęcie takiej interpretacji uniemożliwiłoby jakąkolwiek działalność inwestycyjną zarówno prywatną jak publiczną. Bezpieczeństwo obywateli jest zapewnione przez jawność przepisów prawa, jawność procedury planistycznej i zapewnienie udziału mieszkańców w sporządzaniu planu miejscowego poprzez dostęp do informacji i możliwość składania wniosków i uwag.

Zgodnie z art. 144 kc „Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa własności powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”. Społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości jest pełnienie funkcji pomocniczej przy istniejącej hucie szkła, polegającej na umożliwieniu magazynowania towarów. Stosunki miejscowe na terenie sołectwa Jedlice (wcześniej części Szczedrzyka) od XVIII wieku polegają na koegzystencji terenów zagospodarowania przemysłowego z osiedlem mieszkaniowym. Natomiast ocena, czy działalność właściciela nieruchomości będzie uchybiała przepisowi art. 144 kc nie jest przedmiotem ustaleń planu i może być dokonywana dopiero wobec konkretnych jego przedsięwzięć.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi w całości jest uzasadnione.

3. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej w całości przez Burmistrza Ozimka uwagi Nr 3 dotyczącej uwarunkowań środowiskowych (ptactwo wędrowne – dudek), tras rowerowych, wzrostu ruchu samochodowego, wpływu wielkogabarytowych blach magazynów na insolację, emisji spalin z pojazdów samochodowych, sprzedaży dworu „Beatka”.

Prognoza oddziaływania na środowisko w części diagnostycznej zawiera omówienie stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, w tym również świata zwierzęcego, przy czym należy tutaj podkreślić, że obszar analiz nie obejmuje terenu całych Jedlic, lecz obszar w granicach planu z bezpośrednim otoczeniem.

Tereny, o których mowa w uwadze (tereny ujścia rz. Mała Panew do Zbiornika Turawa) zlokalizowane są poza obszarem analiz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wszystkie trasy rowerowe, o których mowa w uwadze prowadzone są poza granicami planu miejscowego, stąd też w ustaleniach planu nie mogą znaleźć się odniesienia do tego problemu.

Projekt planu został uzgodniony przez zarządcę drogi powiatowej nr 1740 O Antoniów – Szczedrzyk, co oznacza, że istniejąca droga jest w stanie przyjąć dodatkowy ruch samochodów ciężarowych.

Droga powiatowa, o której mowa w uwadze prowadzona jest poza granicą planu miejscowego, a więc plan nie może zawierać ustaleń dotyczących tej drogi. Niezależnie od tego, problemy organizacji ruchu i bezpieczeństwa ruchu na drogach publicznych nie mogą być przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

W ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę należy przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach którego będzie sporządzony Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Raport ten powinien również uwzględniać zagadnienia wpływu insolacji (nasłonecznienia) na otoczenie.

Należy podkreślić, że wszystkie istniejące na terenie Jedlic obiekty zabytkowe położone są poza granicą sporządzanego planu miejscowego i w dalszym ciągu są objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków oraz wskazane na tej podstawie do ochrony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szczedrzyk i Pustków przyjętym uchwałą nr XXXI/289/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2009 r. (§ 26).

Ustalenia planu zawierają ogólne wskaźniki dotyczące planowanej zabudowy (maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalny udział terenu biologicznie czynnego, gabaryty obiektów). Na tej podstawie będzie wykonywany projekt techniczny przyszłej inwestycji. W tej chwili nie ma takiego projektu technicznego, a więc brak jest możliwości określenia wielkości ruchu samochodowego związanego z obsługą tego obiektu, a tym samym również teoretycznej wielkości emisji spalin.

Zabytkowy dwór „Beatka” położony jest poza granicami planu miejscowego, dlatego też w ustaleniach planu brak jest ustaleń w tym zakresie. Niezależnie od tego, plan miejscowy nie może zawierać i nie zawiera ustaleń dotyczących obrotu nieruchomościami.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi w całości jest uzasadnione.

4. Nie uwzględnia, nieuwzględnionej przez Burmistrza Ozimka uwagi Nr 4 składającej się z 23 szczegółowych uwag:

Treść uwagi szczegółowej 1 – „w trakcie sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Jedlice nie wzięto pod uwagę w jakimkolwiek stopniu uchwały nr XXVIII/256/13 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 stycznia 2013 roku w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2013 - 2016, choć zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, zaś w szczególności art. 19 ust. 2 wspomnianej ustawy, gdzie w przypadku posiadania uchwalonego gminnego programu opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium i planie. Gmina Ozimek ma takowy program i jej obowiązkiem było uwzględnić jego zapisy w projekcie planu zagospodarowania. Sam program w punkcie 5.4.7.1 oznaczył teren Huty Jedlice jako strefę A, czyli teren ścisłej ochrony konserwatorskiej. Aby możliwa była jakakolwiek działalność budowlana na tym terenie niezbędnym jest wydanie pisemnego zezwolenia przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O taką zgodę wystąpił Burmistrz Ozimka wnioskiem z dnia 30 listopada 2015 roku, zaś postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 roku OWKZ odmówił uzgodnienia rysunku i tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Jedlicach. Sytuacja identyczna miała miejsce dnia 9 lutego 2016 roku po wcześniejszym wniosku Burmistrza Ozimka z dnia 20 stycznia 2016 roku. Jednakże w drugim postanowieniu OWKZ nastąpiło przekreślenie podpisu i pieczętki Zastępcy OWKZ oraz dopisano słowo „anulowałem”. Dwa dni później (11 lutego 2016 roku) zostało wydane również na podstawie wniosku z 20 stycznia 2016 roku kolejne postanowienie, w którym OWKZ uzgodnił rysunek i tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Jedlicach. Polska procedura administracyjna nie zna instytucji „anulowania” postanowienia, więc wiążącym pozostaje postanowienie z dnia 9 lutego 2016 roku odmawiające uzgodnienia rysunku i tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Jedlicach. Zgodnie z tymże postanowieniem niemożliwa jest budowa na terenie zabytkowej Huty Jedlice budynków powyżej 12 m wysokości oraz wielkokubaturowych, lecz należy zabudowę kształtować w formie rozproszonej małych obiektów i dopuszczalne jest łączenie obiektów łącznikami”;

Treść uwagi szczegółowej 2 – „Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w postanowieniach z 28 grudnia 2015 roku oraz 9 lutego 2016 roku stwierdzał, iż ze względu na historyczny charakter oraz „bezcenne znaczenie dla historii techniki” zakazuje się tworzenia wysokościowych (powyżej 12 m) lub wielkokubaturowych zabudowań na przedmiotowym obszarze, lecz w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, iż „tereny objęte Planem zmieniają jedynie przeznaczenie z mieszkaniowych na przemysłowo-składowe, co jest zgodne z całym charakterem Jedlic - dawnej osady hutniczej. Takie przeznaczenie terenu jest kontynuacją istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie (po wschodniej stronie) funkcji magazynowo-składowej”, zaś dalej wprost wskazano, iż „po realizacji obiektów kubaturowych zmianie ulegnie krajobraz tego terenu”, lecz obiekt wielkokubaturowy nie będzie dominował w krajobrazie, co jest oczywiście sprzeczne z wiedzą powszechną”;

Podkreślenia wymaga fakt, że w granicach sporządzania planu miejscowego nie jest zlokalizowany żaden zabytek i w związku z tym ustalenia planu nie odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uzgadniany jest przez właściwego konserwatora zabytków w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Burmistrz Ozimka wystąpił w dniu 30.11.2015 r. z wnioskiem do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach.

Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem nr ZN.5150.202.2015.PS z dnia 28.12.2015 r. odmówił uzgodnienia rysunku i tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Jedlicach, podając równocześnie warunki na jakich może nastąpić uzgodnienie:

- zmniejszyć wysokość zabudowy do maksymalnie 12 m, dla każdej zabudowy;
- określić dopuszczalny kształt dachów;
- należy określić czy mpzp dopuszcza zabudowę rozproszoną, która pojawi się na poszczególnych działkach czy jeden obiekt zajmujący kilka działek;
- należy określić linię zabudowy w stosunku do istniejących obiektów.

W trakcie procesu uzgadniania projektu planu zostały wprowadzone do niego zmiany (m.in. wykluczenie możliwości lokalizacji obiektów produkcyjnych, ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m, wyjaśnienie kwestii charakteru zabudowy), po czym postanowieniem nr ZN.5150.202.2015 z dnia 11.02.2016 r. Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił rysunek i tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Jedlicach.

Treść uwagi szczegółowej 3 – „prognoza oddziaływania na środowisko wyraźnie wskazuje, iż „na tereny wiejskie wprowadza się również, nie bacząc na walory krajobrazowe obiekty dysharmonijne wysokościowe lub wielkokubaturowe”, gdzie w piśmie do Opolskiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 2016 roku Burmistrz Ozimka ujawnia, że właściciel terenu BA GLASS POLAND Sp. z o.o. ma zamiar na przedmiotowym terenie wybudować obiekt magazynowo-składowy o wysokości 20 m i powierzchni około 10.000 m²”;

W trakcie prac nad projektem planu miejscowego wprowadzono zmiany do tego projektu obejmujące m.in. ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m.

Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego zawiera m.in. następujące ustalenia dla terenu 1PSU/ZZ:

1. *ustala się przeznaczenie podstawowe pod składy, magazyny oraz zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą; jest to obszar zagrożony powodzią.*

2. *Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:*

1. *realizację nowej zabudowy magazynowo-składowej wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym i zabudowy usługowej oraz możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;*

2. *stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;*

3. *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%;*

4. *intensywność zabudowy: minimalna – 0,20, maksymalna – 0,80;*

5. *maksymalna wysokość zabudowy:*

a) *budynków magazynowo – składowych – 12,0 m,*

b) *innych budynków - 10,0 m,*

c) *innych obiektów - 10,0 m,*

6) *maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 (w tym poddasze użytkowe),*

7) *dachy budynków:*

a) *magazynowo – składowych płaskie, kryte wszystkimi materiałami w kolorze zbliżonym do dachów istniejących budynków magazynowo - składowych,*

b) *pozostałych budynków dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna), oraz blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki.*

Zgodnie z powyższymi ustaleniami nie ma więc możliwości lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 12,0 m.

Treść uwagi szczegółowej 4 – „w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Jedlice nie uwzględniono w żadnym zakresie jakiej planowana zmiana zagospodarowania przestrzennego na funkcje magazynowo-składowe będzie miała wpływ na niedaleki obszar Natura 2000 wyznaczony dla terenu Zbiornika Turawskiego, a w którego otulinie leży omawiany obszar oraz jakiej będzie wpływ zmian w krajobrazie, który jest chroniony dzięki Obszarowi Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;

Treść uwagi szczegółowej 5 – „w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego określono, iż teren PSU/ZZ został określony jako teren składów, magazynów i usług, choć jest to niezgodne z negatywną opinią Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 05 stycznia 2016 roku (nr sprawy WOOŚ.410.182.2015.KM), gdzie stwierdzono, iż „właściwym byłoby dopuszczanie na terenie (...) jedynie zabudowy usługowej”;

W trybie sporządzania planu miejscowego organem właściwym do oceny wpływu ustaleń projektu planu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu i Obszaru Natura 2000 jest regionalny dyrektor ochrony środowiska.

Burmistrz Ozimka w dniu 30.11.2015 r. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu o zaopiniowanie (na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ust. 1 i art. 57 ust. 1 pkt 2 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) oraz uzgodnienie (na podstawie art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach, wyznaczając równocześnie 30 dniowy termin na zaopiniowanie i uzgodnienie projektu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu na podstawie art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Pismem nr WOOS.410.182.2015.KM z dnia 05.01.2016 r. zaopiniował negatywnie przedstawiony projekt planu.

Burmistrz Ozimka uwzględnił w projekcie planu uwagi zgłoszone w piśmie w:

- pkt 1 - dotyczącą usunięcia z projektu planu ustaleń § 11 pkt 7 (tereny chronione pod względem akustycznym),
- pkt 2 - ograniczono możliwość zagospodarowania terenów do składów, magazynów oraz zabudowy usługowej; wykluczono możliwość lokalizacji zabudowy produkcyjnej,
- pkt 3 - uzupełniono prognozę oddziaływania na środowisko.

Treść uwagi szczegółowej 6 – „zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko „plan dopuszcza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie PSU/ZZ, pod warunkiem, że oddziaływanie na środowisko realizowanego przedsięwzięcia nie przekroczy granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny”, lecz wedle negatywnej opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 05 stycznia 2016 roku (nr sprawy WOOS.410.182.2015.KM) „po analizie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że realizacja postanowień projektowanego dokumentu z dużym prawdopodobieństwem spowoduje wystąpienie znaczącego negatywnego oddziaływania na istniejące na północny-wschód od obszaru objętego projektem tereny zabudowy mieszkaniowej”;

Uwzględniając uwagi zawarte w opinii RDOŚ wykluczono w projekcie planu możliwość lokalizacji na terenie PSU/ZZ zabudowy produkcyjnej. Natomiast sformułowanie użyte w opinii RDOŚ „spowoduje wystąpienie znaczącego negatywnego oddziaływania” nie stoi w sprzeczności z tekstem prognozy oddziaływania na środowisko. „Znaczące negatywne oddziaływanie” jest sformułowaniem opisowym, w prognozie użyto określenia ustawowego „potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko”, do których - zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 52 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - zalicza się zabudowę magazynową.

Treść uwagi szczegółowej 7 – „prognoza oddziaływania na środowisko wyraźnie wskazuje, iż należy zachować zabytkowe dęby znajdujące się nad rowem melioracyjnym (dawnym kanałem opaskowym), a także przywrócić pierwotną funkcję wspomnianego kanału hutniczego. Obecnie właściciel terenu niezgodnie z prawem, zasypał część kanału na wysokości planowanego terenu parkingu oznaczonego jako 1KS/ZZ, zaś zabytkowe dęby przycina w sposób, który może spowodować ich uschnięcie (zbyt agresywna przycinka)”;

Działania właściciela nieruchomości na własnym terenie (zasypanie rowu, przycinanie drzew) nie są objęte zakresem ustaleń projektu planu.

Treść uwagi szczegółowej 8 – „ze względu na bardzo wysoki poziom wód gruntowych (ok. 1,0-2,0 m ppt) występują „średnio korzystne warunki do lokalizacji zabudowy” i nie powinno dochodzić do zabudowy omawianego obszaru, a mimo to proponowane jest zabudowanie tego terenu o funkcji podstawowej składowo-magazynowej”;

Warunki wodno – gruntowe nie są żadną przeszkodą dla lokalizacji budynków (zwłaszcza niepodpiwniczonych), o czym może świadczyć fakt zlokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie hali magazynowej.

Treść uwagi szczegółowej 9 – „zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek zatwierdzone uchwałą nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 roku „należy w maksymalnym stopniu chronić przed zabudową tereny dolin rzecznych”. Równocześnie należy wskazać, iż teren objęty projektem leży w całości na terasie zalewowej, zaś ona sama jest częścią doliny rzecznej Małej Panwi”;

Użyte w studium sformułowanie „należy w maksymalnym stopniu chronić przed zabudową tereny dolin rzecznych” nie jest tożsame z całkowitym zakazem zabudowy.

Po pierwsze planowana zabudowa jest uzupełnieniem zabudowy już istniejącej w Jedlicach, po drugie wprowadzenie zakazu zabudowy doliny Małej Panwi jest niemożliwe ze względu na istniejącą już w tym obszarze zabudowę wsi Krasiejów, Nowej Schodni, Schodni, Pustkowa, Antoniowa i miasta Ozimka.

Treść uwagi szczegółowej 10 – „zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek zatwierdzone uchwałą nr XLI/367/14 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 marca 2014 roku „pod zalesienia przeznaczyć należy gleby o najniższych klasach bonitacyjnych”, zaś w prognozie oddziaływania na środowisko określono, że „pola na terenie objętym projektem Planu są od dawna nieużytkowane, są to głównie grunty orna V i VI klasy bonitacyjnej”;

Zapis w studium, że pod zalesienia należy przeznaczać gleby o najniższych klasach bonitacyjnych nie oznacza, że wszystkie grunty V i VI klasy bonitacyjnej należy zalesić, nakazuje jedynie kierowanie się przy planowaniu zalesień klasą bonitacyjną gruntów.

Wskazać tutaj należy na przepis art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych „*Na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej*”.

Zgodnie z powyższym przeznaczenie gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej pod lokalizację terenów składów, magazynów i usług jest całkowicie uzasadnione.

Treść uwagi szczegółowej 11 – „sprzecznie w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że „wyznaczone tereny, oprócz kilku terenów mieszkaniowych znajdują się w oddaleniu od pozostałych wsi z gęstą zabudową mieszkalną”, zaś dalej określono, że w bezpośrednim otoczeniu przedmiotowego obszaru znajdują się tereny zabudowane - „od północy zabudowa wielorodzinna (bloki), od północnego wschodu zabudowa jednorodzinna”, zatem można określić tereny otaczające przedmiotowy obszar jako gęsto zabudowany”;

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowana jest rozproszona zabudowa mieszkaniowa (8 budynków) oraz trzy wielorodzinne budynki mieszkalne.

Najbliższa zwarta (gęsta) zabudowa mieszkaniowa to zabudowa wsi Antoniów położona ponad 0,5 km od granicy planu w kierunku północno – wschodnim.

Treść uwagi szczegółowej 12 – „nieprawidłowo określono omawiany obszar jako obszar powodziowy, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, skoro w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że „ze względu na zmiany klimatu i większą częstotliwość zjawisk ekstremalnych (powódź) tereny objęte planem powinny być zabezpieczone”;

Problematykę zagrożeń powodziowych w planach miejscowych reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. Nadzór nad właściwymi dla danego obszaru ustaleniami planów miejscowych w tym zakresie sprawują regionalne zarządy gospodarki wodnej. RZGW we Wrocławiu uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach.

Treść uwagi szczegółowej 13 – „nie uwzględniono faktu, iż w trakcie prowadzenia robót ziemnych i montażowo-budowlanych może nastąpić niezorganizowana emisja zanieczyszczeń pyłowych, nie określono jej poziomu oraz nie stwierdzono w jaki sposób może ona wpływać na środowisko”;

Zagadnienia emisji zanieczyszczeń pyłowych w trakcie prowadzenia robót ziemnych i montażowo – budowlanych przy budowie inwestycji są problematyką raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko odnoszącego się do okresu budowy.

Treść uwagi szczegółowej 14 – „w przedłożonej prognozie oddziaływania na środowisko zupełnie pominięto problem niedotrzymania wymaganych standardów jakości środowiska poprzez generowanie nadmiernego hałasu, mającego wpływ na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, co może spowodować

konflikty społeczne i jednocześnie stwierdzono brak istotnego wpływu na ludzi w związku z realizacją projektu, więc można stwierdzić, iż oba te stanowiska stoją w sprzeczności do siebie”;

Uwaga dotyczy prawidłowego funkcjonowania już zrealizowanego obiektu. Niezależnie od ustaleń planu miejscowego obowiązują przepisy prawa powszechnego, w tym m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 115a. przywołanej ustawy:

„1. W przypadku stwierdzenia przez organ ochrony środowiska, na podstawie pomiarów własnych, pomiarów dokonanych przez wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska lub pomiarów podmiotu obowiązującego do ich prowadzenia, że poza zakładem, w wyniku jego działalności, przekroczone są dopuszczalne poziomy hałasu, organ ten wydaje decyzję o dopuszczalnym poziomie hałasu; za przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu uważa się przekroczenie wskaźnika hałasu LAeq D lub LAeq N.

2. Jeżeli hałas powstaje w związku z eksploatacją dróg, linii kolejowych, linii tramwajowych, kolei linowych, portów oraz lotnisk lub z działalnością osoby fizycznej niebędącej przedsiębiorcą, decyzji, o której mowa w ust. 1, nie wydaje się.

3. W decyzji, o której mowa w ust. 1, określa się dopuszczalne poziomy hałasu poza zakładem przy zastosowaniu wskaźników hałasu LAeq D i LAeq N w odniesieniu do rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1, na które oddziałuje zakład.

4. W decyzji, o której mowa w ust. 1, mogą być określone wymagania mające na celu nieprzekraczanie poza zakładem dopuszczalnych poziomów hałasu, a w szczególności:

- 1) rozkład czasu pracy źródeł hałasu dla całej doby, wraz z przewidywanymi wariantami;*
- 2) zakres, sposób i częstotliwość prowadzenia pomiarów poziomu hałasu w zakresie, w jakim wykraczają one poza wymagania, o których mowa w art. 147 i 148;*
- 3) sposób postępowania w przypadku uszkodzenia aparatury służącej do pomiarów poziomu hałasu, jeżeli jej zastosowanie jest wymagane;*
- 4) formę, układ, techniki i termin przedkładania wyników pomiarów, o których mowa w pkt 2, organowi właściwemu do wydania decyzji i wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska; do wyników przeprowadzonych pomiarów stosuje się odpowiednio przepis art. 147 ust. 6.*

5. Postępowanie w przedmiocie wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, wszczynają się z urzędu.”

Treść uwagi szczegółowej 15 – „brak jest podstaw na których oparto twierdzenie, iż „ustalenia projektu planu (...) nie wprowadzają istotnych zmian w dotychczasowej strukturze przestrzennej, mogących rzutować na znaczące pogorszenie klimatu akustycznego obszaru”, choć oczywistym jest, że funkcja magazynowo-składowa terenu będzie ostatecznie ściśle związana z transportem i spedycją magazynowanych towarów, a tym samym ze wzmożonym ruchem kołowym i na objętym projektem obszarze, ale również i na terenach go otaczających, na których mieszkają już ludzie”;

W prognozie szczegółowo opisano źródła hałasu oraz możliwe zmiany w zakresie jego emisji (na ile było to możliwe na etapie zmiany planu), wyszczególniono również okoliczności, które zminimalizują potencjalny zwiększony ruch samochodów dostawczych - „(...) Ze względu jednak na istniejącą organizację ruchu na drodze powiatowej (ul. Feniks) jednym możliwym kierunkiem ruchu samochodów ciężarowych jest dojazd do Jedlic od strony Antoniowa i wjazd z ul. Feniks na tereny należące do huty przez istniejące bramy zlokalizowane na wschód od obszaru planu. Obsługa transportowa nowej hali będzie się mogła odbywać wyłącznie z kierunku wschodniego, od strony istniejącej hali magazynowej. Tak, więc oddziaływanie związane ze zwiększonym ruchem dostawczych samochodów ciężarowych zostanie znacząco zminimalizowane i nie będzie znacząco oddziaływało na tereny zabudowy mieszkaniowej”. Ponadto zmiana Planu dotyczy jedynie rozbudowy zakładu o kolejny obiekt magazynowy, więc oddziaływanie dźwięku dostawczego występuje już obecnie. W związku z powyższym wniosek o „nie wprowadzaniu istotnych zmian (...), mogących rzutować na znaczące pogorszenie klimatu akustycznego obszaru” jest uzasadniony.

Treść uwagi szczegółowej 16 – „sprzecznie stwierdzono w prognozie oddziaływania środowiskowego, iż „obszar objęty projektem Planu stanowi mało zróżnicowany krajobraz - nieużytki rolne”, zaś w kolejnym akapicie stwierdzono, iż jest dużo „elementów wzbogacających, tj. zadrzewień i zakrzewień, w szczególności

zadrzewień przy kanale hutniczym biegnącym w kierunku Jeziora Turawskiego, co sprawia, że posiada on dosyć duże walory estetyczne”;

W rozdz.1.6. Prognozy rozdzielono opis dla obszaru/terenu objętego projektem planu, a otoczeniem tego obszaru/terenu. Zapis „Obszar objęty projektem Planu stanowi mało zróżnicowany krajobraz – nieużytkowane grunty rolne” dotyczy obszaru objętego projektem Planu, natomiast zapis „Najbliższe otoczenie obszaru objętego projektem Planu stanowi zróżnicowany, chociaż przekształcony antropogenicznie krajobraz kulturowy (tereny przemysłowe, mieszkaniowe, droga powiatowa, kanał hutniczy, koryto i ujście rzeki Małej Panwi), z dużym udziałem elementów wzbogacających tj. zadrzewień i zakrzewień, w szczególności zadrzewień przy kanale hutniczym biegnącym w kierunku Jeziora Turawskiego, co sprawia, że posiada on dosyć duże walory estetyczne” – dotyczy otoczenia obszaru objętego projektem planu

Treść uwagi szczegółowej 17 – „sprzecznie stwierdzono, że „analiza zawarta w prognozie stwierdza brak występowania gatunków i siedlisk chronionych na terenach planowanego zainwestowania”, choć w rozdziale 1.5 stwierdzono, iż „na terenie opracowania stwierdzono żerowanie 2 chronionych gatunków płazów: ropucha szara (*Bufo bufo*) oraz żaba trawna (*Rana temporaria*) oraz (...) żerowanie 1 chronionego gatunku gadów: jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*)”;

W prognozie szczegółowo opisano stan różnorodności biologicznej na obszarze objętym projektem planu oraz w jego otoczeniu. Podsumowano, że: „Na terenach przewidzianych do zainwestowania nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych, roślin i grzybów podlegających w Polsce ochronie prawnej. Waloryzacja przyrodnicza wykazuje, że tereny te należą także do obszarów o niewielkiej wartości pod względem faunistycznym. Występują tu przede wszystkim gatunki pospolite, o szerokich możliwościach przystosowawczych, typowych dla tego obszaru”. Zapis taki nie stoi w sprzeczności z zapisami rozdziału 1.5. gdzie stwierdzono, że: „Generalnie jednak tereny planowanego zainwestowania nie przedstawiają większych wartości przyrodniczych ze względu na niewielkie walory faunistyczne oraz brak gatunków chronionych i rzadkich flory, a także pospolite zbiorowiska roślinne. Na terenach tych nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Rady EWG nr 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. (Dyrektywy Habitatowej)”. Określenie „*niewielkie walory faunistyczne*” nie wyklucza i nie stoi w sprzeczności z występowaniem żerowisk stosunkowo pospolitych chronionych gatunków zwierząt takich jak: ropucha szara, żaba trawna czy jaszczurka zwinka.

Treść uwagi szczegółowej 18 – „sprzeczne ze sobą są twierdzenia, iż „jedynie teren dawnego rowu opaskowego, ze względu na zadrzewienie i zakrzaczenie jego brzegów ma podwyższone walory przyrodnicze” i równocześnie zaleca się wycinkę zakrzewień, gdzie w innym miejscu opracowania stwierdza się, iż „ustalenia Planu nie ingerują znacząco w istniejący system przyrodniczy, a ich wpływ jest mało istotny na świat roślin i zwierząt”. Oczywiście wydaje się, że gdy pozbawi się zwierzęta chronione miejsc gdzie zerują, to będą one skazane na wyginięcie”;

W prognozie szczegółowo uzasadniono potrzebę odtworzenia dawnego rowu opaskowego, który pełnił funkcję przeciwpowodziową i do takiej funkcji został przeznaczony. Sformułowanie „podwyższone walory przyrodnicze” oznacza jedynie, że teren dawnego rowu opaskowego w porównaniu do bezwartościowego pod względem przyrodniczym terenu przeznaczonego pod zainwestowanie posiada nieznacznie większą wartość przyrodniczą ze względu na samosiejki drzew i krzewów. Jednakże ich usunięcie, przywracające drożność rowu, nie będzie skutkowało znacząco dla systemu przyrodniczego, bo był on ogólnie mało wartościowy, a tereny w jego otoczeniu (o zdecydowanie większej wartości) są wystarczające by zapewnić prawidłowe funkcjonowanie stwierdzonych tam gatunków.

Treść uwagi szczegółowej 19 – „nie rozważono możliwości skażenia wód podziemnych i powierzchniowych przez paliwa, smary i oleje pochodzące z samochodów parkujących na parkingu planowanym na obszarze 1KS/ZZ oraz z samochodów poruszających się planowaną drogą wewnętrzną na obszarze 1KDW/ZZ”;

W § 15 ust. 2 projekt planu zawiera następujące ustalenie:

„Ustala się obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów, zapewniających osiągnięcie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych zgodnych z wartościami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych.”

Niezależnie od powyższego obowiązują przepisy dotyczące ochrony wód zawarte m.in. w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

Treść uwagi szczegółowej 20 – „sprzecznie stwierdzono, iż należy „zachować pasy roślinności wzdłuż rowu melioracyjnego”, lecz w innym miejscu stwierdzono, że „ze względu na ochronę przeciwpowodziową Jedlic i historyczny charakter całego założenia powinien [rów melioracyjny] być przywrócony do pełnienia dawnej funkcji, w tym oczyszczony z samosiewów”;

W prognozie szczegółowo opisano charakter, wartość przyrodniczą i proponowane działania w stosunku do dawnego rowu opaskowego. Najcenniejszy walor na obszarze objętym projektem Planu stanowią pomnikowe dęby rosnące przy przedmiotowym rowie i prognoza wyraźnie zaleca ich zachowanie, a nawet korektę w tym względzie zapisów Planu „Jednakże proponuję się usunięcie rozszerzenia powyższego zapisu tj. (...) z *dopuszczeniem ich wycinki wyłącznie w wypadku kolizji z zamierzoną inwestycją*. Wydaje się, że dopuszczenie to nie powinno mieć miejsca ze względu na pomnikowy charakter drzew oraz niewielką możliwość kolizji z planowanym zagospodarowaniem – dęby porastają skraj działki, przy samym rowie melioracyjnym (przeciwpowodziowym kanale opaskowym). Dopuszczone mogą być jedynie cięcia pielęgnacyjne lub techniczne.” Natomiast wyraźnie wskazuje, że względów przeciwpowodziowych ale także historycznych, konieczność usunięcia samosiewów: „(...) zadrzewienia i zakrzaczenia w obrębie dawnego kanału, które jednak ze względu na ochronę przeciwpowodziową i historyczne założenie Jedlic powinny być usunięte.”

Treść uwagi szczegółowej 21 – „prognoza oddziaływania na środowisko nie określa jakie będzie zapotrzebowanie zrealizowanej inwestycji w energię, wodę oraz jaki będzie wpływ działalności gospodarczej na zanieczyszczenie powietrza na etapie budowy i użytkowania oraz ilości wytwarzanych ścieków socjalno-bytowych oraz technologicznych. Stwierdzono jedynie, że wielkości te mogą mieć charakter szacunkowy, lecz pomimo tego nie wskazano szacunkowych wartości”;

Zapotrzebowanie zrealizowanej inwestycji w energię, wodę oraz wpływ działalności gospodarczej na zanieczyszczenie powietrza na etapie budowy i użytkowania oraz ilości wytwarzanych ścieków socjalno-bytowych oraz technologicznych będą zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Treść uwagi szczegółowej 22 – „w ciągu ostatnich 5 lat na terenie huty doszło do co najmniej 4 incydentów związanych z działaniem huty (m. in. wyciek surówki szklanej, pożar, zagrożenie wybuchem). Dnia 18 czerwca 2013 roku na magazynie produktów gotowych doszło do pożaru zafoliowanych palet ze słoikami, które były ułożone piętrowo. Ze względu na planowane na terenie IPSU/ZZ magazyny i składy możliwym jest pożar tych obiektów co może skutkować zagrożeniem również budynków mieszkalnych, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego obszaru”;

Huta Jedlice nie jest zaliczona do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a tylko dla tego typu zakładów Prawo ochrony środowiska wprowadza w art. 76 ust. 4 ograniczenia dotyczące ich lokalizacji:

„Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.”

Treść uwagi szczegółowej 23 – „zgodzić się należy ze stwierdzeniem autorów prognozy oddziaływania na środowisko, iż należałoby usunąć z projektowanej uchwały Rady Miejskiej w Ozimku z § 11 ust. 9 pkt 1, gdyż dopuszczenie to nie powinno mieć miejsca ze względu na pomnikowy charakter drzew oraz niewielką możliwość kolizji z planowanym zagospodarowaniem”.

Burmistrz Ozimka w trybie sporządzania projektu planu uzyskał zgodę Marszałka Województwa Opolskiego na zmianę przeznaczenia 0,38 ha gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgoda ta obejmuje również grunty leśne z dębami. Przytoczony w uwadze zapis projektu chroni przed nadmierną wycinką istniejące dęby.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi w całości jest uzasadnione.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIII/150/16
Rady Miejskiej w Ozimku
z dnia 23 maja 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu” rozstrzyga się, co następuje;

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jedlicach, gmina Ozimek nie poniesie żadnych wydatków na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.