ZMIANY W UJEDNOLICONYM TEKŚCIE PLANU ZAZNACZONO NA KOLOR CZERWONY
PONIŻSZA UCHWAŁA STANOWI MATERIAŁ INFORMACYJNY,
NIEBĘDĄCY PRZEDMIOTEM UZGODNIEŃ I OPINIOWANIA

UCHWAŁA NR LVI/525/23
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 30 stycznia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia

zmieniona uchwałą Nr VII/46/24
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 23 września 2024 r.

TEKST UJEDNOLICONY

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLI/380/21 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Ciepłowniczej wsi Schodnia, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Miejską w Ozimku, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania krajobrazu;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linie wymiarowe (wartość w metrach);

6) gazociąg wysokiego ciśnienia DN150;

7) strefy kontrolowane od gazociągu;

8) linia średniego napięcia 15kV;

9) zasięg ograniczeń wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia 15kV;

10) strefy 50 m i 150 od cmentarza;

11) strefy ograniczeń wynikających z transportu kolejowego:

a) strefa 10 m od obszaru kolejowego,

b) strefa 20 m od skrajnego toru kolejowego;

12) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

13) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie.

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

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

1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako dopuszczalne i uzupełniające;

3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności;

4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;

6) **wskaźnik powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy do powierzchni działki:

   a) budynków, liczoną zgodnie z przepisami budowlanymi,

   b) innych obiektów budowlanych wyniesionych ponad powierzchnię terenu, liczoną jako pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez zewnętrzny obrys tego obiektu na poziomie terenu;

7) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak przeznaczenie terenu;

9) **front działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

10) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12^{o};

11) **dach wysoki** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 30^{o} do 45^{o};

12) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć odległość w linii prostej łączącą dwa najdalej oddalone od siebie punkty w elewacji od strony frontu działki z wyłączeniem: wykuszy, wiatrołapów i ganków, a także budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych dobudowanych w uskoku co najmniej 1 m;

14) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą role wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), a także bocznice kolejowe;

15) **zieleń towarzysząca** – należy przez to rozumieć zieleń o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;

16) **przepisy budowlane** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane, o których mowa w tej ustawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;

17) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;

18) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą obsłudze ludności i firm, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2.

2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:

1) **zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, produkcyjnej lub przetwórczej, a także przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem, centra logistyczne oraz obiekty usługowe, w tym związane z handlem detalicznym i hurtowym;

2) **zabudowę infrastruktury technicznej – ciepłownictwa** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z ciepłownią, a także z przeładowywaniem, składowaniem i magazynowaniem.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, oznaczone symbolem: **PU**;

2) teren ciepłownictwa, oznaczony symbolem: **IC**;

3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem: **WS**;

4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem: **KDD**;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem: **KDW**.

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

1) lokalizować:

a) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,

b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2) urządzać zieleń towarzyszącą.

§ 7. Istniejące na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiekty budowlane o funkcji niezgodnej z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu można przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki budowlanej określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli:

1) zostały wybudowane zgodnie z przepisami budowlanymi;

2) spełnią wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) ich funkcjonowanie nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w niniejszej uchwale.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) w przypadku podziałów geodezyjnych dokonywanych w celu zmiany istniejących granic działek budowlanych lub w celu wydzielania nowych działek budowlanych poza procedurą scalania i podziału nieruchomości należy:

   a) stosować się do ustaleń planu określających minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,

   b) zapewnić dostęp działek budowlanych i budynków do drogi oraz możliwość ich racjonalnego zagospodarowania i korzystania z obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami niniejszej uchwały określającymi zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów oraz wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

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

2) na terenach 1PU, 2PU, 1IC, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach 3PU, 4PU przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w zgodzie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach 1PU, 2PU, 3PU, 4PU zakazuje się inwestycji z zakresu gospodarki odpadami:

   a) terenów składowiska odpadów,

   b) terenów spalarni odpadów,

   c) terenów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,

   d) terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

4) z zakresu przetwarzania odpadów wyklucza się przetwarzanie termiczne odpadów.

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

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

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

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

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

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

3) w zakresie rozbudowy systemu komunikacji ustala się:

a) rozbudowę dróg publicznych 1KDD i 2KDD,

b) rozbudowę i budowę dróg wewnętrznych KDW;

4) dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

5) parametry dróg oraz zasady zagospodarowania terenów dróg określają ustalenia szczegółowe.

2. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);

2) nakazuje się wyposażenie terenów objętych planem w sieć wodociągową, kanalizacji oraz elektroenergetyczną;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);

4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

5) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków (jeżeli istnieje taka możliwość);

6) wywóz odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) na wszystkich terenach możliwa jest budowa stacji transformatorowych 15/0,4kV w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, a także wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji, z zapewnieniem stałego dostępu.

3. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji;

3) na terenach PU, IC, dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem:

a) instalacje fotowoltaiczne lokalizowane w sąsiedztwie linii kolejowych powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów,

b) należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.

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

1) nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w przypadkach uzasadnionych problemami realizacyjnymi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określono w pkt 1, jedynie wzdłuż linii rozgraniczających poszczególne tereny lub wzdłuż granic działek ewidencyjnych;

3) pkt 1 i 2 nie dotyczą przebudowywanych sieci ciepłowniczych.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 7,5 m od skrajnego przewodu linii napowietrznej elektroenergetycznej 15 kV; w strefie utworzyć pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów;

2) na terenach oznaczonych symbolami 1PU (część), 2PU (część), 3PU (część), 4PU (część) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m i 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenie oznaczony symbolem 1PU, 2PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie ograniczeń wynikających z transportu kolejowego (w odległości 10 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego) oraz położenia w strefie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (w odległości 20 m od obszaru kolejowego) na których ustala się:

a) wprowadza się zakaz usytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z infrastrukturą kolejową i techniczną sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,

c) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, oprócz robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,

d) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, lub w innych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny;

4) na terenie oznaczony symbolem 2PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie 35 m od osi gazociągu wysokoprężnego DN 150 o ciśnieniu roboczym 4,0 MPa i średnicy 150 mm relacji Schodnia – Huta Jedlice, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w przypadku realizacji baz paliwowych na terenach 2PU i 3PU, należy zlokalizować te obiekty od budynków, granicy pasa kolejowego lub zewnętrznej krawędzi jezdni oraz granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Rozdział 6.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

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

1) w granicach terenów oznaczonych symbolami: P,U; IC – 30%;

2) w granicach pozostałych terenów – 1%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zakłady produkcyjne, przetwórcze i produkcyjno-usługowe,

b) składy i magazyny,

c) bazy logistyczne, budowlane, transportowe, paliwowe,

d) obiekty obsługi komunikacji,

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,

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

~~c) punkty selektywnego zbierania i przetwarzania odpadów,~~

d) urządzenia i obiekty towarzyszące,

e) uzbrojenie terenu,

f) zieleń towarzysząca.

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

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

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

3) dla terenów obowiązują ograniczenia zawarte w § 13;

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

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

1) obsługa komunikacyjna:

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

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

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

c) usługi – 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

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

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

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

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 70,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;

2) zasady kształtowania zabudowy:

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

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

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

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

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

a) minimalna szerokość frontu działek – 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1200 m^2 pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
- 500 m^2 pod zabudowę usługową,
- 100 m^2 pod parkingi,
- 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną.

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90^o, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^o$.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zakłady produkcyjne, przetwórcze i produkcyjno-usługowe,

b) składy i magazyny,

c) bazy logistyczne, budowlane, transportowe, paliwowe,

d) budynki usługowe, w tym handel detaliczny i hurtowe,

e) obiekty obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty obsługi komunikacji samochodowej,

~~b) punkty selektywnego zbierania i przetwarzania odpadów,~~

c) urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) uzbrojenie terenu,

e) zieleń towarzysząca.

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

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

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

3) dla terenów obowiązują ograniczenia zawarte w § 13;

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

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

1) obsługa komunikacyjna:

a) dla terenu 3PU: z drogi 3KDD,

b) dla terenu 4PU: z drogi 2KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) zabudowa produkcyjna – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

b) usługi handlu detalicznego – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

c) usługi – 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

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

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

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

b) maksymalny % powierzchni zabudowanej – 70,

c) minimalny % powierzchni biologicznie czynnej – 20;

2) zasady kształtowania zabudowy:

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

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

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

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

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

a) minimalna szerokość frontu działek – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1000 m^2 pod zabudowę produkcyjną, składowo-magazynową oraz pod obiekty obsługi komunikacji samochodowej,
- 400 m^2 pod zabudowę usługową,
- 100 m^2 pod parkingi,
- 4 m^2 pod infrastrukturę techniczną.

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90^o, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^o$.

§ 17. 1. Dla terenu **ciepłownictwa**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IC**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren infrastruktury technicznej – ciepłownia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) uzbrojenie terenu,

d) zieleń towarzysząca.

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

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

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

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

1) obsługa komunikacyjna z drogi 1KDD, 2KDD, 2KDW;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) zabudowa produkcyjno-usługowa – 1 miejsce na 5 zatrudnionych,

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

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

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,01/0,8,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10;

2) zasady kształtowania zabudowy:

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

b) liczba kondygnacji – do trzech kondygnacji nadziemnych,

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

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

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

a) minimalna szerokość frontu działek – 15 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – 90^o, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^o$.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) wody powierzchniowe śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne oraz zbiorniki wodne);

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną;

2) dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;

2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń;

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

4) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość zabudowy do 10 m.

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

1) podstawowe – wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, skrzyżowania, ronda, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe;

2) uzupełniające – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń;

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż związanych z infrastrukturą techniczną lub drogową;

3) w przypadku realizacji miejsc postojowych uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość zabudowy do 10 m.

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

§ 21. W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia, przyjęty uchwałą Nr XXIV/217/20 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 września 2020 r.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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