

**UCHWAŁA NR .....**  
**BURMISTRZA OZIMKA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) w związku z uchwałą nr XLIV/416/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek zatwierdzonego Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Ozimku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Krasiejów, zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu opracowane w skali 1:1000 – stanowiące załączniki nr od 1 do 4;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 7 do uchwały.

3. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr XLIV/416/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) literowe i barwne oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nieokreślone w ust. 1 mają charakter informacyjny

**§ 4. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ozimku,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Ozimek, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszek takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów i werand,
  - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,
- 6) **objektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania** – należy przez to rozumieć m.in.: urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów**

**§ 5. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

**§ 6.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych, wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 - wysokość nie większą niż 5 m,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,5
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 0° do 45°,
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

**§ 7. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH**, ustala się przeznaczenie jako teren usług handlu.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usług handlu;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

§ 8. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UH**, ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 6 m,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy dowolne, od 0° do 45°;
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UH-PS, 2UH-PS, 3UH-PS** ustala się przeznaczenie jako teren usług handlu lub teren składów i magazynów.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usług handlu,
- 2) składów i magazynów,
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1UH-PS** dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii, w tym o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500kW,
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

§ 10. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UH-PS, 2UH-PS, 3UH-PS** ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 6 m,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 3,0
- 5) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 7) geometria dachu – dachy dowolne, od 0° do 45°;
- 8) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego użytkowania.

§ 12. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się:

- 1) dla budynków letniskowych wysokość nie większa niż 10 m,
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 6 m,

- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wielopłociowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45°,
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 21.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się przeznaczenie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych związanych z infrastrukturą techniczną.

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie jako teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi zbiorczej.

2. W granicach terenu o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji urzędzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urzędzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.

3. 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 urzędzeń 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 8m.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 15.** Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,
- 4) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym i niebieskim,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 6) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- 7) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
  - a) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych,
  - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 16.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 pkt. 4
- 4) ustalenia o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
  - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
  - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
- 6) zakaz składowania odpadów,
- 7) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 8) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNW**, **1ML** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowe” i „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- 10) zakaz lokalizacji stacji paliwowych i myjni samochodowych.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 17. 1.** Obszar objęty planem położony jest w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne oraz ustalenia określone w przepisach niniejszej uchwały z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, którego sposób użytkowania i zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 18.** Dla nieruchomości przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 600 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m,

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przylegającego pasa drogowego – od 70° do 110°,
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do działek wydzielanych pod drogi oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 19.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym opracowaniem.

**§ 20.** W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**:
  - a) klasę Z – teren drogi zbiorczej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu,

**§ 21.** Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 3) dla zabudowy składów i magazynów – minimum jedno miejsce na 2 zatrudnionych,
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 22.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obsługujących wyznaczone w planie tereny, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

3. Zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków lub kanalizacji sanitarnej.

5. Odprowadzanie ścieków przemysłowych do bezodpływowych zbiorników poprzez sieć kanalizacyjną zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. Ustala się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z gminnej sieci gazowej.

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

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.
- 2) dopuszcza się lokalizację wież i urządzeń telefonii komórkowej.

#### **Rozdział 9.**

#### **Stawki procentowe**

§ 23. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 15%.

#### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr XLIV/416/22 z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krasiejów. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 1,649 ha i stanowi teren w części już zagospodarowany. Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krasiejów (Dz. U Woj. Opolskiego z 2009-03-31, nr 21, poz. 362), przyjęty uchwałą XXX/279/09 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 26 stycznia 2009 r. Do planu przystąpiono na wniosek Burmistrza Ozimka w związku z koniecznością dostosowania ustaleń planu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz na wnioski właścicieli terenów.

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej). Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 z nadaną georeferencją dla wszystkich terenów. Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 17 maja 2022 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie procedury planistycznej do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek oraz zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), Burmistrz Ozimka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równoległe z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ projekt planu porządkuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenu. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

W okresie od ..... do ..... Burmistrz Ozimka wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, na dzień ..... wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wносить do dnia ..... Do projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy



użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ozimek.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Powstańców Śląskich wsi Pustków uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

- 1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla nowo projektowanej zabudowy;
- 2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej oraz działania chroniące istniejące stanowisko archeologiczne;
- 4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie stoi w sprzeczności z wymogami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;
- 10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiągnięcie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;
- 11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;
- 12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

W planie określono przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz szczególne warunki w zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W planie nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują. Nie było również konieczności uwzględnienia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalenia ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. oraz są zgodne z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ozimek” przyjętej uchwałą Nr LV/352/18 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 września 2018 r. Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczące budowy i rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na większą możliwość zabudowy terenów produkcyjnych usługowych i lotniskowych.