

**Projekt**

z dnia 6 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 6 lutego 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustawy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z uchwałą nr LII/476/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek, Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek, 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. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Plan dotyczy obszaru, których granice określono na załączniku graficznym do uchwały nr LII/476/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek.

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) zasady 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 obszaru objętego 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 rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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 nadwieszonych takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów i werand,
  - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, w przypadku dociepleń istniejących budynków;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję 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 uzupełniające;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, ani przeważać w granicach działki budowlanej;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą 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;
- 9) **wskaźniku 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;
- 10) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 12) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zielen o funkcji estetycznej, rekreacyjno-wypoczynkowej oraz ogrody;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały;
- 14) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne);

15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

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, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**

**§ 5. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) teren elektrowni słonecznej o łącznej mocy nie większej niż 500kW;
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
  - c) teren zieleni urządzonej niskiej.

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

- 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 2) dla pozostałych obiektów budowlanych wysokość nie większa niż 15 m;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 2,0;
- 6) minimalna nadziemna 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;
- 9) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z §18;
- 10) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z §19.

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) 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,
- 3) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 7.** 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) należy odprowadzać wody opadowe do gruntu w granicach własnej działki,

#### **Rozdział 5.**

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

§ 8. Dla nieruchomości przeznaczonych w planie symbolem 1US 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: – 800 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 urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych.
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące drogi publiczne ul. Częstochowską, ul. Adama Mickiewicza oraz ul. Sportową.

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

- 1) dla zabudowy usług sportu i rekreacji – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 11. 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 pozostałych części terenów

2. Nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej sieci 15 kV 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.

4. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej.

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

6. 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 8.**  
**Stawki procentowe**

§ 12. 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 9.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/329/21 z dnia 27 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia - w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU

z dnia 6 lutego 2025 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU  
z dnia 6 lutego 2025 r.

**DANE PRZESTRZENNE AKTU**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940.)

## Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr LII/476/22 z dnia 24 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Ozimek. 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. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 3,5 ha i stanowi teren w części zabudowany obiektami sportowymi. Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia przyjęty uchwałą XXXVIII/329/21 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 września 2021 r. Do planu przystąpiono na wniosek właściciela nieruchomości w związku z koniecznością dostosowania ustaleń planu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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 5 stycznia 2023 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. Ustalenia ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r. oraz są zgodne z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Ozimek” przyjętej uchwałą Nr LV/352/18 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 18 września 2018 r. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie pozytywne pod względem dochodów gminy ze względu na większą możliwość zabudowy terenów usług sportu.

Kierownik  
Referatu Zarządzania Mieniem Gminnym  
Joanna Zielińska







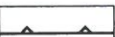





GMINA OZIMEK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI OZIMEK

0 25 50 m









SKALA 1:1000

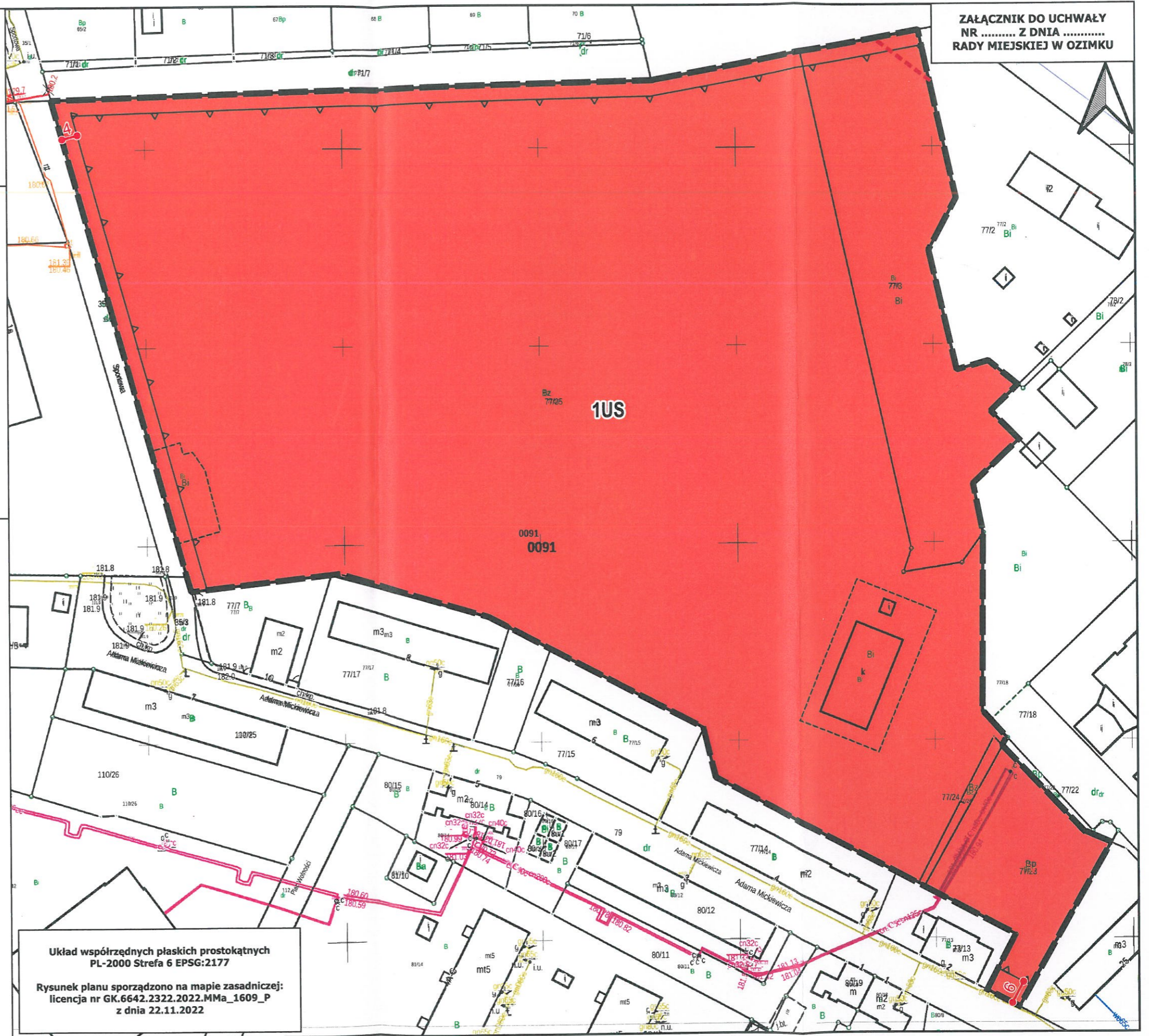
LEGENDA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA TECHNICZNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV
-  **US** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
-  LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)
-  **1US** PRZEZNACZENIE TERENU
-  NUMER TERENU

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK (UCHWAŁA NR XLII/382/22 RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 R.)



- PRZEZNACZENIE TERENÓW
-  **MM** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCJ
  -  OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI
  -  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  -  DROGI GMINNE
  -  TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  -  STREFA B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  -  UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
  -  OBSZAR OBJĘTY UCHWAŁĄ W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



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

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG:2177  
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej: licencja nr GK.6642.2322.2022.MMa\_1609\_P z dnia 22.11.2022