

Projekt

z dnia 20 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
przemysłowych wsi Schodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz uchwałą nr XIX/130/25 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 22 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Schodnia, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek zatwierdzonego uchwałą nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r., Rada Miejska w Ozimku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Schodnia, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, będącego integralną częścią uchwały, opracowany w skali 1:1000 - załącznik nr 1 uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych aktu - stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy sanitarnej 50m od cmentarza;
- 5) granica strefy sanitarnej 150m od cmentarza.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ozimku;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwały;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 5) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które określa główny i dominujący sposób użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy działki inwestycyjnej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż przeznaczenie podstawowe, dopuszczony na danym terenie jako funkcja towarzysząca, wspierająca lub wzbogacająca przeznaczenie podstawowe, który nie może dominować nad przeznaczeniem podstawowym ani prowadzić do zmiany charakteru zagospodarowania terenu określonego w planie;
- 8) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego realizację zakazuje się w ramach ustalonego rodzaju przeznaczenia terenu lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) podpór konstrukcyjnych,
 - c) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - d) tarasów i werand,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej;
- 10) **obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania** – należy przez to rozumieć m.in.: uzbrojenie terenu, 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, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P-INS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) **przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej,

- c) teren zieleni izolacyjnej,
- d) teren obsługi podróżnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren elektrowni wiatrowych.

3. W granicach terenu o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

- 1) wysokość zabudowy związanej z przeznaczeniem podstawowym – nie większą niż 15 m;
- 2) wysokość zabudowy wolnostojących mikroinstalacji nie większa niż 8,0 m;
- 3) wysokość zabudowy związanej z przeznaczeniem uzupełniającym oraz budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan, nie większa niż 6,0 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 65% powierzchni;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni;
- 6) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna: 0,01/1,5;
- 7) geometria dachów: dachy dowolne;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m²,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla infrastruktury technicznej i zieleni: 4 m²,
- 10) dopuszcza się punktowe obiekty i urządzenia technologiczne, kominy, maszty i pylony o wysokości do 15 m.

4. Obsługa komunikacyjna terenów przez przylegającą drogę publiczną gminną znajdującą się poza obszarem objętym planem.

5. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków lub ich części:

- 1) dla budynków usługowych oraz stacji paliw: minimum 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla zakładów przemysłowych, produkcyjnych: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - 3) dla budynków infrastruktury technicznej: 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej
 - 4) 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 5 – 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.
6. Realizację miejsc parkingowych ustala się w formie parkingów, garaży oraz wiat na terenie inwestora.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnych: gabarytach, formie i funkcji z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 3) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących przy ich przebudowie, rozbudowie oraz remoncie;
- 4) dla budynków usytuowanych w granicy działki budowlanej dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz odbudowę z uwzględnieniem istniejącego obrysu ścian zewnętrznych budynku;
- 5) działki nieposiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 6) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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. 3, poza infrastrukturą techniczną;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 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.
- 3) zakaz lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, poza zamkniętymi obiektami lub urządzeniami;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami w rozumieniu przepisów o odpadach;
- 7) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, zbiorników odparowujących lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit a, nie było możliwe,
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej.
- 9) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach ustala się zapewnienie standardów akustycznych na granicy z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach

z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 11) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami obowiązuje 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 gminie;

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U-P-INS 600 m²**;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U-P-INS: 15 m**;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°.

2. Ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. Dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi - minimum 6,0 m.

§ 10. 1. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

2. Sposób realizacji miejsc parkingowych zgodnie z § 5 ust.5.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę w powiązaniu z układem zewnętrznym wynikającym z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) w całym obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy;
- 3) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem światłowodów, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję;
- 4) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii wolnostojących oraz na dachach;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 11) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu dopuszcza się wydzielenie działek związanych z budową urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów 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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) tereny położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Obszar w granicach planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9.

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

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie 50 m i 150 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują ograniczenia wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w pasie o szerokości 7,5 m od osi linii:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
 - b) zakaz tworzenia hałd i nasypów.
- 3) w przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV ograniczenia, o których mowa w pkt 2 nie obowiązują.

§ 14. Zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach planu traci moc w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIV/217/20 z 2020-09-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ozimka, Nowej Schodni, części wsi Antoniów oraz części wsi Schodnia (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 2020-11-03, poz. 2958).

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH WSI SCHODNIA

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU Z DNIA 2026 r.



LEGENDA:

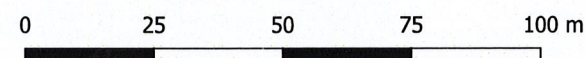
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1U-P-INS TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI LUB STACJI PALIW PŁYNNYCH
- GRANICA STREFY SANITARNEJ 50M OD CMENTARZA
- GRANICA STREFY SANITARNEJ 150M OD CMENTARZA
- STREFA TECHNICZA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIENAPIĘCIA 15kV
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZIMEK
UCHWAŁA NR XLII/382/22
Z DNIA 31 STYCZNIA 2022 r.

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- PU TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- PP TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- ZD TERENY DOLINNE WYKLUCZONE Z ZABUDOWY
- ZC TERENY CMENTARZY
- R TERENY ROLNICZE
- M TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- MM TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- STREFA B - POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- DROGI KRAJOWE
- DROGI GMINNE
- OBSZAR ZDEGRADOWANY
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych płaskich prostokątnych pl-2000 Strefa 6 EPSG: 2177
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu
geodezyjnego-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Opolu
Licencja nr GK.6642.2525.2025.MMa_1609_P
z dnia 29.10.2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych

W ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Schodnia nie została wniesiona żadna uwaga. W związku z powyższym Rada Miejska w Ozimku nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia.....2026 r.

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

§ 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 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia.....2026 r.

Dane przestrzenne aktu

o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Schodnia

Realizując zadania przypisane jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Ozimku podjęła uchwałę nr XIX/130/25 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 22 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Schodnia.

Procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace nad planem poprzedziła analiza zasadności jego sporządzenia.

Plan miejscowy został opracowany w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju funkcji produkcyjnych i usługowych oraz poprawy parametrów urbanistycznych i dostosowania ich do obecnych rozporządzeń.

Obszar objęty planem obejmuje 3,4 ha i stanowi teren prywatny. Na tym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą: nr XXIV/217/20 z dnia 28 września 2020 r.,

Do sporządzenia planu przystąpiono z inicjatywy Burmistrza Ozimka oraz na wniosek właściciela, m.in. w związku z planami inwestycyjnymi na danym terenie dotyczących budowy stacji benzynowej oraz stacji postoju dla ciężarówek. Teren objęty uchwałą jest w sąsiedztwie zwartej zabudowy mieszkaniowej od strony północnej (za drogą krajową) oraz rozwijającej się zabudowy usługowo-przemysłowej od strony zachodniej i południowej wzdłuż nowo wybudowanej drogi gminnej ul. Powstańców Śląskich która stanowi dojazd do strefy przemysłowej (tereny huty).

Plan opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Opolu (licencja i mapa załączone do dokumentacji planistycznej). Rysunek planu sporządzono w tej samej skali, z georeferencją.

Prace nad planem rozpoczęto w dniu 06.11.2025 r., ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do jego sporządzenia. W toku procedury planistycznej wpłynął jeden wniosek właścicieli nieruchomości przyległej. Złożono natomiast wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), Burmistrz Ozimka wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko. Zapewniono również udział społeczeństwa zgodnie z art. 39 ww. ustawy.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono w pełnym zakresie, równoległe z projektem planu. Nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych, gdyż projekt planu porządkuje przeznaczenie i warunki zabudowy terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, dla których wydano decyzje środowiskowe. Prognoza potwierdziła, że realizacja ustaleń planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym, ani nie zagraża obszarom chronionym, w tym Natura 2000. Nie było konieczności przeprowadzania postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie od 28.05.2026 r. do 30.06.2026 r. prowadzone były konsultacje społeczne. Spotkanie otwarte z mieszkańcami odbyło się 10.06.2026 r. w siedzibie urzędu. Dyżur projektanta odbył się w dniu 10.06.2026 r. Uwagi można było wносить do dnia 30.06.2026 r. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Procedura planistyczna przebiegała w sposób jawny i przejrzysty. Zapewniono konsultacje społeczne poprzez obwieszczenia, ogłoszenia, publikację projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy

Ozimek, spotkanie otwarte projektanta z mieszkańcami oraz spotkanie indywidualne z mieszkańcami oraz możliwość wnoszenia uwag przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W planie określono przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające, zasady ochrony środowiska, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu, wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady scalania i podziału nieruchomości, zasady rozbudowy komunikacji i infrastruktury technicznej, stawki procentowe dla opłaty planistycznej oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakazy zabudowy. Nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej ani zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, gdyż na tym obszarze takie wartości nie występują. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze czy krajobrazy priorytetowe.

Ustalenia planu nie naruszają „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek” uchwalonego uchwałą nr XLII/382/22 z dnia 31 stycznia 2022 r. Plan jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium i planów miejscowych przyjętej uchwałą nr LV/352/18 z dnia 18 września 2018 r. Plan nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, w tym budowę i rozbudowę dróg gminnych.

Kierownik
Referatu Zarządzania Mieniem Gminnym
Joanna Zielińska

Kierownik
Rejonu Zarządzania Miastem Gminnym
Joanna Zielińska