

Projekt

z dnia 24 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OZIMKU**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1) 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) oraz 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 w związku z uchwałą Nr LVII/532/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina oraz uchwały nr XXIII/171/25 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 grudnia 2025 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVII/532/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ozimek przyjętego 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 wprowadzające**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. 1. W części graficznej planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 8) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP;
- 9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych 110 kV;

10) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych 15 kV;

11) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane w części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony w części graficznej planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz wiat i altan, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane, w tym magazyny energii, oraz zaplecze parkingowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu;
- 6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) dla działek zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz większe wskaźniki powierzchni zabudowy - zakazuje się odpowiednio pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej oraz zwiększania powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) przebudowę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) dla działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 4) na obszarze planu dopuszcza się: lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, obiektów małej architektury i zieleni związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 5) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz systemów, o których mowa w pkt 4) nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 6) na terenach MNW, MNW-MNB, MNW-U, MNW-RZM, RZM, UB, UE dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

7) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 2 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:

- 1) od 0 m do 8 m od linii rozgraniczającej tereny drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od 0 m do 8 m od linii rozgraniczającej tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **od 1KDD do 13KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od 0 m do 6m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **od 1KR do 28KR**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) od terenów oznaczonych symbolami **L** – zgodnie z przepisami odrębnymi
- 5) dla istniejących obiektów budowlanych przekraczających istniejące linie zabudowy dopuszcza się - w odniesieniu do linii zabudowy - budowę oraz prowadzenie robót budowlanych jako kontynuację istniejących obiektów lub w ich obecnym obrysie.

§ 5. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obszar objęty planem jest położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, utworzonego z dniem 26 maja 1988 r., którego granice zostały skorygowane uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu Nr XXIV/193/88 Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/16/06 z dnia 08.05.2006r, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWDP) PLGW6000110, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie";
- 5) część obszaru objętego planem - zgodnie z oznaczeniem w części graficznej znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 334 "Dolina Kopalna rz. Mała Panew";
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW, MNW-MNB – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-RZM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 7) zakaz chowu lub hodowli zwierząt na futra;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji z zakresu infrastruktury stanowiących cel publiczny;
- 10) realizacja przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki i energetyki wiatrowej jest możliwa jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, której konieczność wykonania stwierdzono w toku prowadzonego w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko postępowania

w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę, chiropterogamię i krajobraz.

§ 6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) ul. Powstańców Śląskich – kapliczka-dzwonnica,
- 2) ul. Powstańców Śląskich – szkoła i stodoła,
- 3) ul. Opolska 2 - gospoda,
- 4) ul. Opolska 19 - dom wycug,
- 5) ul. Opolska 27 - leśniczówka i stodoła,
- 6) ul. Opolska 42 - dom i budynek gospodarczy,
- 7) ul. Opolska 50 - dom,
- 8) ul. Opolska 62 - dom,
- 9) ul. Powstańców Śląskich 9 - dom i budynek gospodarczy,
- 10) ul. Powstańców Śląskich 18 - dom i budynek gospodarczy,
- 11) ul. Powstańców Śląskich 20 - dom i budynek gospodarczy,
- 12) ul. Powstańców Śląskich 22 - dom i budynek gospodarczy,
- 13) ul. Poprzeczna 1 - dom,
- 14) ul. Poprzeczna 9 - dom,
- 15) ul. Poprzeczna 13 - dom,
- 16) ul. Sporacka 6 - dom i budynek gospodarczy.

2. Wobec obiektów, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) nakazuje się stosowanie dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglastym, czerwonym,
- b) należy zachować lub odtworzyć geometrię dachu, formę i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,
- c) dopuszcza się dostosowanie budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż elewatorów windowych.

3. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne:

- 1) stanowisko 43/90-39 – punkt osadniczy;
- 2) stanowisko 1/90-40 – osada – kultura przeworska (faza D);
- 3) stanowisko 2/90-40 – ślad osadniczy - pradzieje.

4. W obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 3 obowiązują następujące wymogi:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się zalesienia obszarów stanowisk archeologicznych.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, w granicach której obowiązują następujące ustalenia: należy harmonijnie wkomponować nową zabudowę w historyczną kompozycję przestrzenno-architektoniczną w zakresie skali, kształtu bryły, w tym kształtu dachu, nachylenia połaci i wysokości dachu.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych: obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) - powierzchnia zewnętrzna od chronionego urządzenia MET ID: 9902 - w strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z zakresu prawa lotniczego.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) uwzględnia się lokalizację gazociągu:

- a) wysokiego ciśnienia DN 250 MOP 4,0 MPa (rok budowy - 1980 r.), dla którego obowiązują strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych,
- b) wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 4,0 MPa (rok budowy - 1996 r.) relacji Schodnia - Huta Szkła w Jedlicach, dla którego obowiązują strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych;

2) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków oraz sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:

- a) dla linii wysokiego napięcia (WN) 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),
- b) dla linii średniego napięcia (SN) 15kV: 14 m (po 7 m od osi linii),
- c) dla linii niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii)

3) dla pasów technologicznych, o których mowa w pkt 2) ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
- b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
- d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;

4) dopuszcza się budowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RN**, **L**.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się:

- a) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1KDZ (droga powiatowa nr 1744O),
- b) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 13KDD,
- c) drogi komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami od 1KR do 28KR;

2) dopuszcza się etapowo budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;

3) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu;

4) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży (w przypadku lokalizacji dwóch funkcji, liczbę miejsc postojowych należy zsumować), w ilości nie mniejszej niż:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- b) usługi - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- c) zabudowa produkcyjno – usługowa, produkcji rolnej – 1 miejsce na 4 zatrudnionych,

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 i więcej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) realizacja miejsc postojowych na terenach własnych inwestora w postaci miejsc utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe należy zagospodarować na terenie inwestycji w zbiornikach szczelnych, otwartych lub powierzchniowo;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub rowów otwartych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej, dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej – linie kablowe lub napowietrzne niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
- 3) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii o średnim i niskim napięciu;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami PEF i U-P dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW;
- 5) na pozostałych terenach lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) z lokalnego systemu ciepłowniczego, po jego niezbędnej budowie lub rozbudowie w oparciu o istniejącą infrastrukturę;
- 2) ogrzewanie obiektów z niskoemisyjnych lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła;
- 3) z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu uwzględniającego wyniki audytu krajobrazowego, ze względu na brak audytu.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNW-MNB**, **2MNW-MNB** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0.01,
 - b) maksymalna: 1.0,
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m² powierzchni działki;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m².
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MNW** do **42MNW**, **43MNW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0.01;
 - b) maksymalna: 0.6,
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m² powierzchni działki;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.3;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.6;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m².

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW-U do 13MNW-U ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi z zakresu:
 - a) usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) usług rzemiosła,
 - c) usług gastronomii,
 - d) usług zdrowia i pomocy społecznej, wyłącznie w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych,
 - e) usług biurowych i administracji, takie jak: biura, kancelarie, pracownie,
 - f) usługi edukacji takie jak przedszkole, żłobek, punkty opieki, placówki edukacyjne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0.01;
 - b) maksymalna: 0.7,
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m² powierzchni działki;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m².

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MNW-RZM** do **27MNW-RZM** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 2) maksymalna wysokość
 - a) budynków: 10 m,
 - b) budowli: 12 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0.01;
 - b) maksymalna: 0.7;
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m² powierzchni działki;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla MNW:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.
- 2) dla RZM: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UB** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego - remiza strażacka.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 2) zasady kształtowania dachów - dowolny kształt dachu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0.001
 - b) maksymalna: 1.4;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.1;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 1 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 18. 1. Dla trenu oznaczonego symbolem **1UE** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi kultury i rozrywki.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) zasady kształtowania dachów - dowolny kształt dachu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.5;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0.001
- b) maksymalna: 1.4;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.3;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 1 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1U-P** do **4U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi:
 - a) teren produkcji przemysłowej,
 - b) teren składów i magazynów,
 - c) usługi: rzemieślnicze, handlu, biurowe i administracji;
- 2) przeznaczenie wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 2) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia dachu do 40°;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.7;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,01;
- b) maksymalna: 1,4;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 000 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1PEF** do **3PEF** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej - urządzeń fotowoltaicznych o maksymalnej mocy powyżej 500 kW;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren pod panelami należy zagospodarować zielenią;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia dachu do 40°;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01;
 - b) maksymalna: 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.2.
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 3000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RN** do **23RN** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zakazuje się lokalizacji się budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość:

- 1) budowli związanych z produkcją rolną: 10 m,
- 2) infrastruktury technicznej: 50 m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1RZM** do **8RZM** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci lub dachy wielospadowe;
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45°;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 10 m,
 - b) budowli: 12 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0.01;
 - b) maksymalna: 0.7;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0.35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.55.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1L** do **16L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasów.

2. Zakazuje się lokalizacji się budynków.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość budowli: 25 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1WS** do **3WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się nakaz ochrony wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość:

1) budowli związanych z produkcją leśną: 10 m,

2) infrastruktury technicznej: 50 m.

§ 25. 1. Ustala się tereny dróg publicznych:

1) oznaczony symbolem **1KDZ** - droga zbiorcza, o minimalnej szerokości 10 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu;

2) oznaczone symbolami od **1KDD** do **13KDD** - drogi dojazdowe, o szerokości od 5 m do 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych:

1) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KR** do **28KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość 5 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1KP** do **2KP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość 2 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren telekomunikacji - maszt przesyłowy;

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się: maksymalną wysokość budowli: 50 m;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 1m;

2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 29. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MNW-MNB, MNW, MNW-U, MNW-RZM, RZM, U-P, PEF, w wysokości 30%;
- 2) na pozostałych terenach w wysokości 0,1%.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ozimka.

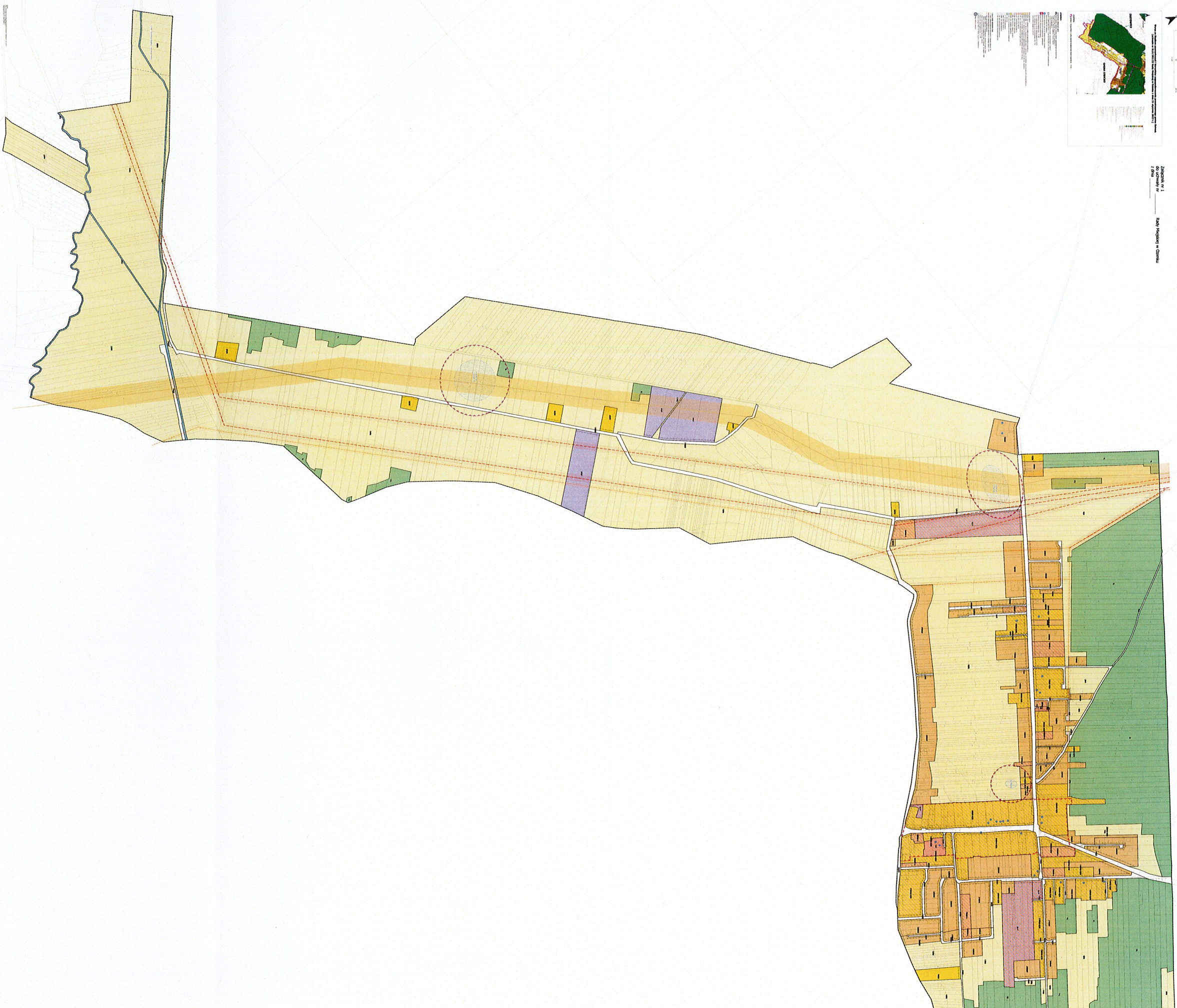
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.



**MIESCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRZYŻOWA DOLINA,
GMINA OŻMIEK**



Załącznik nr 1
do uchwały nr 1
z dnia 20.06.2017 r.
Rada Miejska w Ożmieu



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina - etap 1 został dwukrotnie poddany konsultacjom społecznym w terminach:

- od 2 marca 2026 r. do 31 marca 2026 r. w trakcie których złożono 7 uwag,
- od 23 kwietnia 2026 r. do 21 maja 2026 r. w trakcie których złożono 4 uwagi.

2. Na podstawie przepisów art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026, poz. 538 ze zm.), Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

- 1) Uwaga złożona w dniu 20.03.2026 r. dotycząca zmiany przeznaczenia dz. nr 992/217 AM 1 z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 2) Uwaga złożona w dniu 31.03.2026 r. dotycząca zmiany przeznaczenia dz. nr 984/30 AM 1 i dz. nr 985/30 AM 1 z terenu leśnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 3) Uwaga złożona w dniu 11.05.2026 r. dotycząca rezygnacji z projektowanej drogi dojazdowej na dz. nr 111 ze względu na utratę statusu rolnika

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona w części – zrezygnowano z projektowanej wzdłuż działki drogi dojazdowej, pozostawiając od północnej strony niewielkie jej poszerzenie;

- 4) Uwaga złożona w dniu 28.05.2026 r. dotycząca rezygnacji z projektowanej drogi dojazdowej na dz. nr 111 ze względu na utratę statusu rolnika

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona w części – zrezygnowano z projektowanej wzdłuż działki drogi dojazdowej, pozostawiając od północnej strony niewielkie jej poszerzenie;

- 5) Uwaga złożona w dniu 28.03.2026 r. dotycząca zmiany przeznaczenia dz. nr 992/217 AM 1 z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na nie zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- 6) Uwaga złożona w dniu 28.03.2026 r. dotycząca braku zgody na projektowaną na dz. nr 114 drogę – wniosek o usunięcie drogi z przedmiotowej działki i przekształcenie jej w całości pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne

ROZSTRZYGNIECIE: uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność zachowania zaprojektowanego układu komunikacyjnego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 665), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1572 z późn. zm.) Rada Miejska w Ozimku rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.
- 2) przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 z późn.zm.) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy,
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - dotacji unijnych,
 - dotacji samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - kredytów i pożyczek bankowych,
 - innych środków zewnętrznych;
- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ozimku

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Projekt przedmiotowego planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr LVII/532/23 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina. Uchwała ta została zmieniona uchwałą nr XXIII/171/25 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 15 grudnia 2025 r. i procedura została podzielona na 2 rozłączne etapy. Przedmiotem niniejszej uchwały jest etap 1 obejmujący część zainwestowaną obręb Krzyżowa Dolina. Pozostała część zostanie uchwalona po uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IN.VII.743.70.2026.MM z dn. 07.08.2026 r. stwierdzającym nieważność uchwały nr XXIX/227/26 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 29.06.2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina przedmiotowy projekt planu miejscowego skorygowano i ponownie przedłożono do uchwalenia.

2. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalając w szczególności kształtowania zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dokonane w planie miejscowym - obejmującym etap 1 zmiany przeznaczenia terenu dotyczą gruntów położonych w zwartej części zabudowy wsi, które nie wymagają uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia dotyczące ochrony zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz ochrony układu ruralistycznego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie optymalnego wykorzystania powierzchni użytkowej istniejących budynków, jak również poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej - poprzez utrzymane ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego;

7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - poprzez utrzymane ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – planowane przedsięwzięcia nie wymagają wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie ponad te, które zostały już zapisane w zmieniającym i obowiązującym na tym terenie planie miejscowym;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez dwukrotne przeprowadzenie konsultacji projektu planu oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) ogłoszenie w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ozimek o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) umożliwienie składania wniosków do planu,

c) zorganizowanie konsultacji społecznych (dwukrotne) nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - planowane przedsięwzięcia nie wymagają wprowadzenia dodatkowych ustaleń w tym zakresie ponad te, które zostały już zapisane w zmieniającym i obowiązującym na tym terenie planie miejscowym.

3. W planie wyważono interes publiczny oraz interesy prywatne: dokonano korekt przeznaczenia terenów zgodnie ze złożonymi wnioskami.

4. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowa Dolina”, określająca wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

5. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieć infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Krzyżowa Dolina nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek”, przyjętego uchwałą nr XLII/382/22 Rady Miejskiej w Ozimku z dnia 31 stycznia 2022 r.

7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Rada Miejska w Ozimku podjęła Uchwałę Nr XLVII/394/14 z dnia 15 września 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ozimek i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy. W związku z tym opracowanie projektu planu jest zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

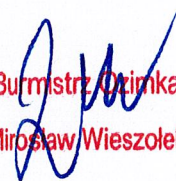
1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.

2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.

4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję może stanowić koszty sporządzenia dokumentów planistycznych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Krzyżowa Dolina.


Burmistrz Ozimka
Mirosław Wieszolek