UCHWAŁA NR XVI.121.2025
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej

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 z poźn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 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.), w związku z uchwałą nr V.46.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej, Rada Miejska w Ujeździe

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd" przyjętej uchwałą Nr LXVIII.451.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2024 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej, zwany dalej „planem".

2. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, na który składają się:

1) rysunki planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujące załączniki nr 1.1 i 1.2 do uchwały;

2) legenda rysunku planu stanowiąca załącznik nr 1.3 do uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania 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;

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

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć następująco:

1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 12º;

2) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

3) sieci uzbrojenia – przewody (przyłącza i sieci dystrybucyjne), urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;

6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Ujazd;

7) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;

8) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, przyłączy infrastruktury technicznej oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną, rozumiane odpowiednio jako:

9) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej oraz obiektów budowlanych,

10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery symbol klasy przeznaczenia terenu;

11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe;

12) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

13) zabudowa frontowa – budynki o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowane na działce budowlanej, zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej.

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.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie lokalizacji zabudowy:

a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem sieci uzbrojenia,

b) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy:

- elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,

- elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

- tarasów, werand,

- podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

c) dla zabudowy frontowej zakaz realizacji od strony przestrzeni publicznych ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych w budynkach lokalizowanych bezpośrednio w linii zabudowy,

2) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem sieci uzbrojenia,

b) określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu,

c) dopuszcza się inne nachylania połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłą, jak wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki i inne zadaszenia powiązane z bryłą budynku;

3) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych dachów:

a) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,

- dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym;

b) dla pozostałej zabudowy kolorystyka oraz materiał pokrycia dachów – dowolny;

4) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia terenu,

- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg;

3) w zakresie ochrony powietrza:

a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;

5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

b) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,

c) dla terenów znajdujących się w zasięgu sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

d) dopuszcza się realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach kanalizacji deszczowej,

e) włączanie terenów zurbanizowanych do gminnego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;

6) 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 dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

7) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Klucz, dla której obowiązuje:

a) zakaz realizacji budynków krytych płaskim dachem,

b) nakaz pokryć dachowych symetrycznych, dwuspadowych,

c) nakaz utrzymania zbocza skarp, murów oporowych.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren zieleni urządzonej (oznaczony na rysunku planu symbolem ZP):

1) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zasady uniwersalnego projektowania w zagospodarowaniu terenów;

2) w obrębie każdego z terenów zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;

3) nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię

ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny", objętego ochroną na postawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, dla którego przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Góra Świętej Anny wraz z otuliną;

3) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 " Góra Św. Anny", kod PLH 160002, objętego ochroną na postawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

4) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie", dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 6 pkt 4 i 5;

5) położenie części terenów wskazanych na załączniku nr 1.2 w ramach istniejącego udokumentowanego złoża kopaliny stałej - piasków podsadzkowych „Taciszów, pole V, VI, VII" PP 223 (złoże nieeksploatowane), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego w przypadku podjęcia procedury określonej w przepisach odrębnych, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia terenu.

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:

a) dla linii napowietrznych niskich napięć – 3,5 m od osi linii,

b) dla linii kablowych podziemnych średnich i niskich napięć – 0,7 m od osi linii,

- obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;

2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 związane sią wyłącznie z przebiegiem czynnych linii elektroenergetycznych;

3) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;

4) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN położonego w obrębie wyznaczonego korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, obejmującego dolinę rzeki Kłodnica, obowiązuje zakaz:

a) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,

b) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby,

c) lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeciwdziałających zagrożeniu powodziowemu,

d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych.

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

1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych sąsiadujących bezpośrednio z obszarem objętym planem;

2) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z dróg publicznych przyległych do terenów, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:

1) dla budynku mieszkalnego – 2 miejsca parkingowe,

2) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych minimum 4% ogólnej liczby miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu ruchu drogowego, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

1) powiązanie sieci uzbrojenia terenu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

2) dopuszczenie na wszystkich terenach w obszarze objętym planem:

a) lokalizacji oraz budowy obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

b) przebudowy, rozbudowy oraz zmiany przebiegu istniejących sieci uzbrojenia;

c) wydzielania niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Określa się warunki powiązań sieci uzbrojenia terenu na obszarze planu z układem zewnętrznym:

1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:

a) dla terenu 1ZP – istniejący wodociąg zlokalizowany w ul. Gminnej,

b) dla terenu 1RZM – istniejący wodociąg zlokalizowany w ul. Gliwickiej;

2) podstawowy odbiornik ścieków:

a) dla terenu 1ZP – istniejąca kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. Gminnej,

b) dla terenu 1RZM – istniejąca kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. Gliwickiej;

3) odbiornik nadmiaru wód opadowych:

a) istniejąca i projektowana sieć kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na obszarze objętym planem;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,

b) z indywidulanych źródeł zasilania znajdujących się w obrębie nieruchomości;

5) zasilanie w energię elektryczną:

a) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia zasilana przez stacje elektroenergetyczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt. 3 uchwały;

6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające:

1) publicznie dostępnego samorządowego terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM na 10%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawka procentowa służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – wynosi 1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL:

a) klasa L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 1,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń naturalna,

b) wody powierzchniowe śródlądowe.

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem sieci uzbrojenia.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

b) zieleń naturalna;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,05, maksimum 0,65,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów:

- dachy budynków mieszkalnych: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30º do 45º oraz dachy płaskie,

- dachy pozostałych budynków – spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30º do 45º oraz dachy płaskie z dopuszczeniem przekryć krzywopłaszczyznowych i łukowych,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków: maksimum 9,0 m,

- dla obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarstwa rolnego: dla silosów maksimum 12,0 m, dla pozostałych obiektów maksimum 10,0 m;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) z wyłączeniem budynku mieszkalnego nakaz lokalizacji budynków i budowli związanych z obsługą gospodarstwa rolnego wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie,

b) dopuszcza się sytuowanie projektowanych budynków oraz hal namiotowych zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę zachodniej granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m dla budynków oraz nie mniejszej niż niż 0,5 m dla hal namiotowych od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,

c) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;

b) szerokość frontu działki – minimum 13,0 m;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60-90°.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,

b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów: dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale do 30º,

b) wysokość zabudowy: maksimum 4,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszcza się sytuowania projektowanego budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m²;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki – minimum 300 m²;

b) szerokość frontu działki – minimum 13,0 m;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 21. Tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Klucz zatwierdzonego uchwałą nr XXV/107/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2004 r. nr 76, poz. 1998);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część miasta Ujazd zatwierdzonego uchwałą nr IV.29.2019 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 708) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr VI.53.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2024 r. poz. 2590)

– w częściach odnoszących się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 23. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Ujeździe w Biuletynie Informacji Publicznej.

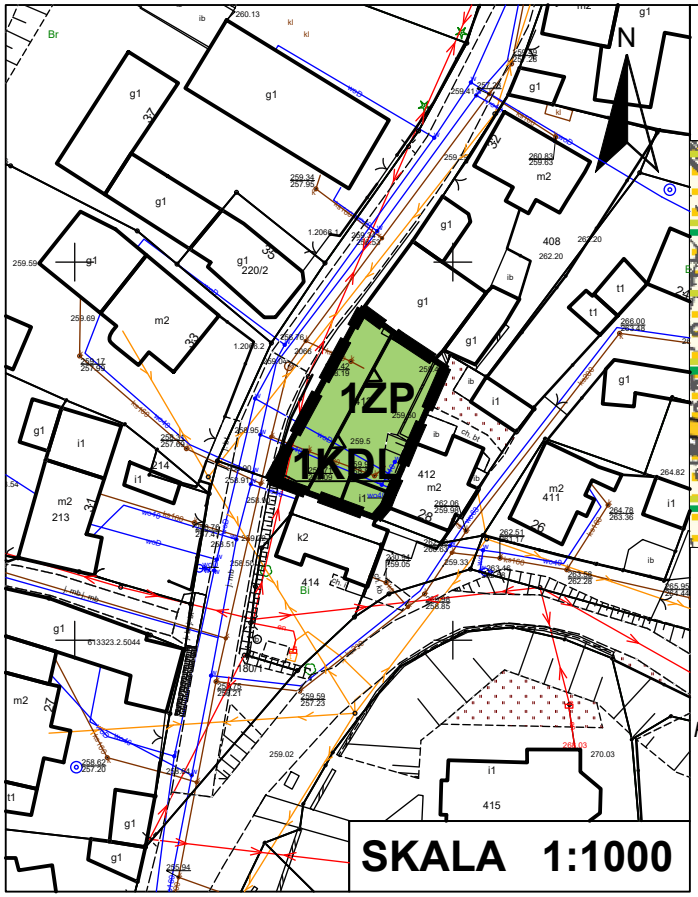
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cichoń

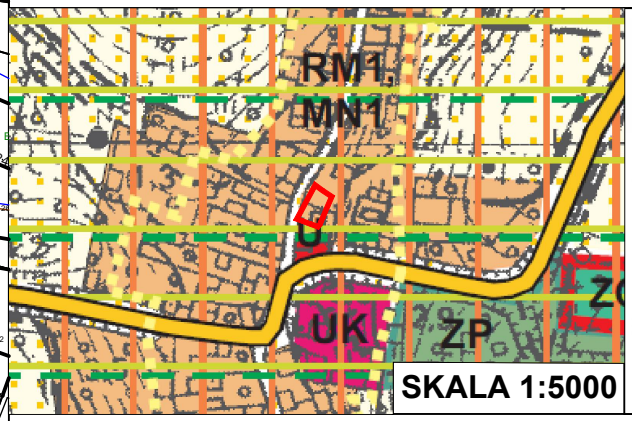
Załącznik nr 1.1 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.1 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXVIII.451.2024 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 R.



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LUB FOLWARKU
- OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
- OBSZAR OSTOI NATURA 2000
- PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY (granice orientacyjne):
  1. POWIĘKSZENIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
  2. OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "BORY KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIE"
  3. UŻYTEK EKOLOGICZNY "ZANDRZYNY"

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR GKN.6642.1019.2024_1611_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ STRZELECKIEGO W DNIU 21 PAŹDZIERNIKA 2024 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE
47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II
tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl

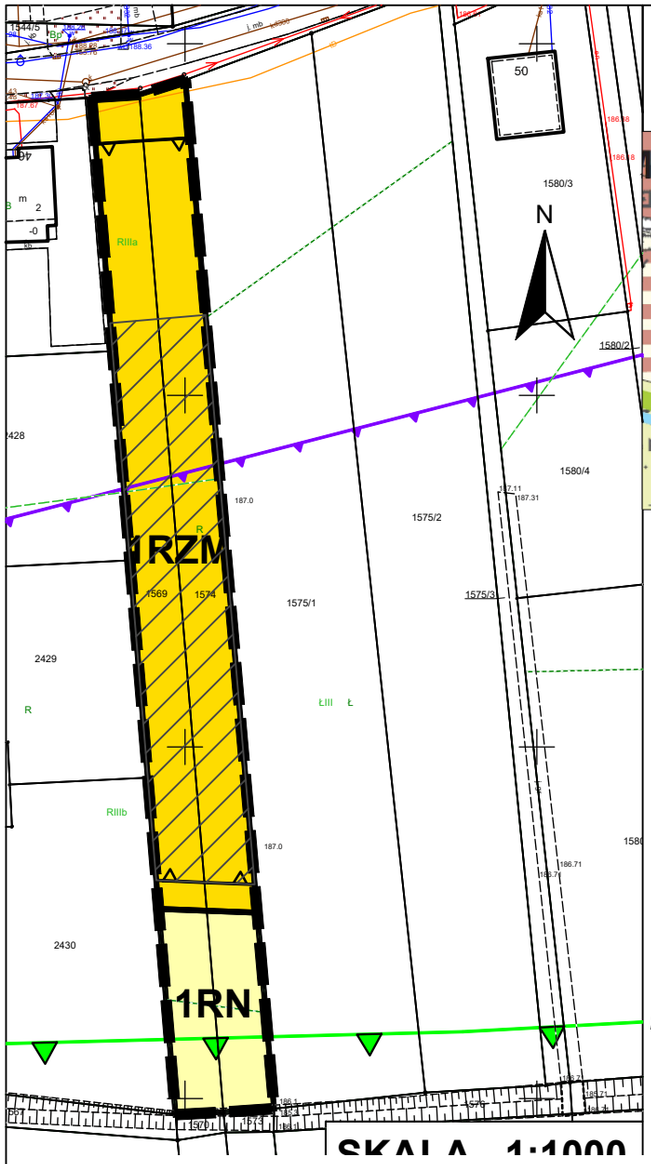
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ	
PROJEKTODAWCA:	BURMISTRZ UJAZDU Hubert Ibrom
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.1 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.
nr rys. 1.1	Ujazd, sierpień 2025 r. skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

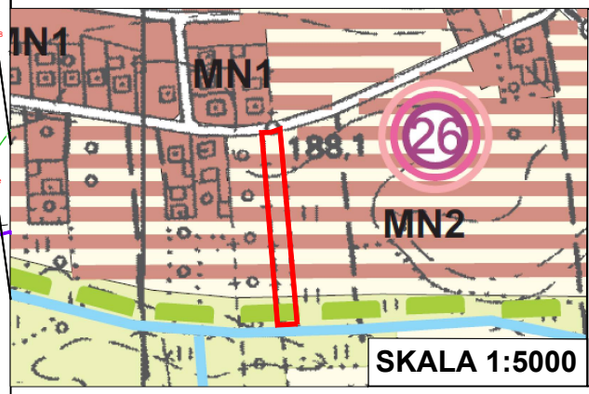
Załącznik nr 1.2 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.2 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXVIII.451.2024 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 R.



MN 1 MN 2 MN 1 MN 2 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

RM 1 RM 2 RM 1 RM 2 — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

RZ — TERENY ROLNE W CIĄGACH EKOLOGICZNYCH DOLIN CIEKÓW WODNYCH

KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU REGIONALNYM

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR GKN.6642.1019.2024_1611_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ STRZELECKIEGO W DNIU 21 PAŹDZIERNIKA 2024 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE
47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II
tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ	
PROJEKTODAWCA:	BURMISTRZ UJAZDU Hubert Ibrom
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.2 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.
nr rys. 1.2	Ujazd, sierpień 2025 r. — skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 1.3 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.3 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYMPRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- 1RZM — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- STREFA, W KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ BUDYNKÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ GOSPODARSTWA ROLNEGO
- GRANICE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO O ZNACZENIU REGIONALNYM
- GRANICE ZŁOŻA KOPALINY STAŁEJ - PIASKÓW POSADZKOWYCH - "TARCISZÓW - POLE V, VI, VII"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE
47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II
tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ	
PROJEKTODAWCA:	BURMISTRZ UJAZDU Hubert Ibrom
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.3 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.
nr rys. 1.3	Ujazd, sierpień 2025 r. — skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu

W związku z uwzględnieniem przez Brmistrza Ujazdu uwagi zgłoszonej podczas konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwagi zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego (fragmnety ul. Wiejskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL),

- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz w sieć wodociągową.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnychUnii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę