UCHWAŁA NR XII.94.2025
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z 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) oraz uchwałą nr LVII.388.23 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu Rada Miejska w Ujeździe **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu nie naruszają ustaleń zmiany „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 terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu, zwany dalej „planem".

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej, w skali 1:2000.

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.

2. 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 oraz sposoby użytkowania poszczególnych 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 15º;

2) elektrownia słoneczna – instalacja odnawialnego źródła energii w myśl przepisów odrębnych w zakresie odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

3) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;

4) handel wielkopowierzchniowy – handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

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

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

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

8) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków lub innych obiektów wymienionych w treści uchwały, z zakazem jej przekraczania;

9) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;

10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w obrębie budynków istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;

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

12) 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;

13) 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;

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

15) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;

16) szpaler – kompozycja przestrzenna zieleni wysokiej polegająca na rzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;

17) 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 przeznaczenie podstawowe terenu;

18) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne - urządzenia i elementy zagospodarowania terenu, w tym: place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, odkryte mini boiska i korty, tereny do mini golfa, sceny i podesty;

19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe;

20) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, fryzjerstwa, kosmetyki,

fotografowania, introligatorstwa, rzemiosła odzieżowego i włókienniczego, rzemiosła skórzanego, witrażownictwa i malowania na szkle, optyki, zegarmistrzostwa, złotnictwa, jubilerstwa, grawerstwa, wyrobu pieczątek, zamieszkania zbiorowego a także wszystkie usługi wykorzystujące, jako podstawowe narzędzie wykonywania działalności, sprzęt informatyczny (IT);

21) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;

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

23) 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;

24) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub objęte w chwili wejścia w życie uchwały ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę.

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 przeznaczenia terenów:

a) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego z wyłączeniem terenów 2U-P-I, 3U-P-I, 4U-P-I;

b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MW,

c) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:

- zieleni urządzonej,

- obiektów małej architektury,

- terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;

2) w zakresie lokalizacji zabudowy:

a) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków, budowli i urządzeń, o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli ich funkcjonowanie:

- nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w § 6,

- spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i budownictwa,

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

c) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują także dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,

d) 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,
- zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,
- zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe;

e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 1,0 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej,

f) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej przylegającej do frontu działki;

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

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

b) określone w ustaleniach szczegółowych części tekstowej parametry kształtowania zabudowy nie dotyczą zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 1,0 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu mającej na celu doprowadzenia jej zgodności z ustaleniami uchwały,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej,

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

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

f) w przypadku rozbudowy budynków lub dobudowy budynku, nakaz realizacji dachu części dobudowanej lub rozbudowanej w takim samym rodzaju materiału i w podobnym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich,

g) w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej zakaz nadbudowy pojedynczych segmentów oraz ich rozbudowy i przebudowy zmieniającej geometrię dachu,

h) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje:

- zakaz częściowej nadbudowy,

- dopuszczenie realizacji nowych otworów okiennych i balkonów tylko w przypadku ich realizacji na całej osi kompozycyjnej budynku (pionowej lub poziomej);

4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających kolorom stonowanych szarości, żółcieni, zieleni oraz beżów,

b) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań kolorystyczno-materiałowych dla budynków w zabudowie bliźniaczej,

c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b w przypadku:

- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,

- zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność,

d) 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;

e) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. d innych niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowanie pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, szarym lub grafitowym,

f) obowiązuje ujednolicenie kolorystyki dachów w obrębie działki budowlanej;

5) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych części tekstowej planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

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

- wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość takich działek nie może być mniejsza niż 5,0 m w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PEF-RN i 2PEF-RN oraz 8,0 m w pozostałych terenach,

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

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

1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

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

3) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji:

   a) w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,

   b) w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

   a) przedsięwzięć w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych uchwały,

   b) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

   c) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg, a także zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę,

   d) zalesień;

6) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – nakaz zachowania istniejących skupisk drzew oznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych wzdłuż wyznaczonych terenów dróg publicznych i terenów komunikacji wewnętrznej, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

7) 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 dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

   a) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych a także terenów przeznaczonych pod składy i magazyny, parkingi i place manewrowe zlokalizowane na terenach U-P-I, U-PS-RZW, U-RZW, RZW, U-RZP,

   b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;

9) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;

10) 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 z wyłączeniem terenów PEF-RN,

   b) nakaz postępowania ze ściekami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków,

   d) dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) 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,

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

g) dopuszcza się realizację urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach kanalizacji deszczowej,

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

i) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;

11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

a) 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,

b) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od PEF-RN, U-P-I, nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wyznaczonej dla tych urządzeń;

12) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2U-RZP, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZD i 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej

e) w przypadku lokalizacji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P-I funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków, budynek gorzelni z przełomu XIX i XX w. (ul. Księży Las 1), nr rej. 2134/86 z dnia 25.08.1986 r., dla którego na wszystkie roboty budowlane, wymagane jest pozwolenie właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

2) ochronę wskazanego na rysunku planu budynku – zabytku nieruchomego chronionego na podstawie ustaleń planu, stanowiącego część dawnego folwarku rolnego, poprzez:

a) zakaz zmiany geometrii dachu,

b) nakaz trwałego zachowania budynku,

c) zakaz zewnętrznej termomodernizacji,

d) zakaz tynkowania,

e) nakaz zachowania istniejącego układu okien i blend w obrębie zachodniej i północnej elewacji.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej (oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDZ, KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczonej na rysunku planu symbolem KR) oraz 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 całego obszaru objętego planem 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 9 i 10;

2) położenie całego 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;

3) położenie części obszaru objętego planem w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny”, objętego ochroną na postawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, dla której obowiązuje nakaz zachowania istniejącego lasu w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4L;

4) lokalizacja na obszarze objętym planem pomników przyrody:

a) dębu bezszypułkowego, oznaczonego na rysunku planu liczbą 1,

b) dębu bezszypułkowego, oznaczonego na rysunku planu liczbą 2,

- ustanowionych na dzień przyjęcia planu uchwałą nr LI.334.2022 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 października 2022 r. z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody ożywionej (Dz. U. Województwa Opolskiego z 2022 r. poz. 3006), dla których określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

5) dla udokumentowanych ujęć wód podziemnych, zlokalizowanych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IW, 2IW, 3IW i 4IW, obowiązują strefy ochrony bezpośredniej pokrywające się z liniami rozgraniczającymi tych terenów, dla których ustala się zakaz użytkowania terenów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego 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.

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

1) w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV wynoszących 11,0 m od osi linii obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:

a) dla linii napowietrznych 110kV – 11,0 m od osi linii,

b) dla linii napowietrznych 15kV – 7,5 m od osi linii,

c) dla linii kablowych podziemnych 110kV – 5,5 m od osi linii,

d) dla linii kablowych podziemnych 15kV – 1,5 m od osi linii,

e) dla linii kablowych podziemnych 0,4kV – 1,0 m od osi linii

- obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod napowietrzną linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu, a także zakaz zmiany rzędnych terenu wokół stanowisk słupów w odległości mniejszej niż 10 m od obrysu górnych części fundamentów;

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

4) wokół istniejących i projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;

5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od wskazanych na rysunku planu:

a) gazociągu wysokiego ciśnienia – DN 500, MOP 4,0 MPa,

b) gazociągu wysokiego ciśnienia – DN 200, MOP 2,5 MPa,

c) gazociągu średniego ciśnienia DN 315, MOP pow. 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie

- określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;

6) ograniczenia, o których mowa w pkt 5 związane są wyłącznie z przebiegiem czynnych sieci gazowych.

2. Dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem:

1) urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii na terenach U-P-I, U-PS-RZW, U-RZW, RZW, U-RZP;

2) urządzeń wykorzystujących energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RN, L, ZD i ZP.

3. Ustala się granice terenów, na których dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW w postaci elektrowni słonecznych i pomp ciepła, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami PEF-RN i U-P-I.

4. Ustala się granice stref ochronnych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW w postaci elektrowni słonecznych, które pokrywają się z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami PEF-RN i U-P-I z zakazem ich przekraczania.

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

1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych części tekstowej planu;

2) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;

3) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;

4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

5) wskazuje się drogi stanowiące element układu ponadregionalnego – istniejącą drogę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG (droga wojewódzka nr 426),

6) wskazuje się drogi tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

   a) istniejącą ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Europejska),

   b) fragment projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;

7) wskazuje się drogi stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego:

   a) istniejące drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD,

   b) projektowaną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD,

   c) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR,

   d) projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 11KR;

8) wskazuje się drogi wewnętrzne stanowiące układ uzupełniający:

   a) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR i 10KR,

   b) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KR, 9KR, 12KR;

9) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

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

1) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca parkingowe,

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

4) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,

5) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

6) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

7) dla obiektów handlu wielkopowierzchniowego – 1 miejsce postojowe na każdych 100 m^2 powierzchni sprzedaży;

8) dla usług gastronomicznych – 1 miejsce parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,

9) dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

10) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowych na 5 miejsc noclegowych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów 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 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 na obszarze planu z układem zewnętrznym:

1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:

a) istniejąca i projektowana sieć wodociągowa zlokalizowana na obszarze objętym planem,

b) istniejące i projektowane ujęcia wód podziemnych zlokalizowane na obszarze objętym planem, w tym ujęcia wód podziemnych zlokalizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1IW do 4IW;

2) podstawowy odbiornik ścieków – istniejąca sieć kanalizacyjna, z wykorzystaniem kanału sanitarnego zlokalizowanego w ulicy Europejskiej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Ujeździe;

3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych:

a) istniejąca i projektowana sieć kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz:

a) sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia zasilana za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia "Olszowa" zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, przy ul. Europejskiej (1KDZ),

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt. 7 lit. b uchwały;

5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:

a) stacja elektroenergetyczna „Olszowa” 110/15 kV zlokalizowana poza obszarem objętym planem,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt. 7 lit. b uchwały;

6) podstawowy element zaopatrzenia 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 ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG – droga wojewódzka nr 426.

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

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunkach planu linie rozgraniczające terenów istniejących i projektowanych dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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.

§ 17. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 1U-P-I, 2U-P-I, 3U-P-I, 4U-P-I, 5U-P-I, 1U-PS-RZW, 2U-PS-RZW, 1U-RZW, 1U-RZP, 2U-RZP na 10%;

2) 1MW, 2MW, 1PEF-RN, 2PEF-RN, 1RZW na 15%.

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

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;

3) wyklucza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub grupową;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów zabudowy frontowej – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu od 35° do 45°,
- geometria dachów pozostałych budynków – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
- wysokość zabudowy frontowej – maksimum 9,0 m,
- wysokość pozostałej zabudowy: dla budynków o dachach płaskich – maksimum 4,0 m, dla budynków o dachach spadzistych – maksimum 6,0 m,

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- w przypadku realizacji usług dopuszczenie wyłącznie usług lokalnych,

- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) w terenie 1MN – 800 m^2,

b) w terenie 2MN – 650 m^2,

c) w terenie 3MN – 750 m^2;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- w terenie 1MN – minimum 800 m^2,
- w terenie 2MN – minimum 650 m^2,
- w terenie 3MN – minimum 750 m^2,

b) szerokość frontu działki:

- w terenach 1MN, 3MN – minimum 16,0 m,
- w terenie 2MN – minimum 9,0 m;

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

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** i **2MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dachy płaskie,
- wysokość zabudowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych – maksimum 12,0 m,
- wysokość zabudowy pozostałych budynków – maksimum 4,0 m,

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- zakaz lokalizacji wolnostojących garaży,
- zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- w przypadku realizacji usług dopuszczenie wyłącznie usług lokalnych,
- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: minimum 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,

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

§ 20. Dla terenów usług lub produkcji lub infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P-I** do **5U-P-I** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny usług,

b) tereny produkcji,

c) tereny infrastruktury technicznej.

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 1,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o kącie nachylenia do 35° oraz dachy płaskie z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° dla budynków, silosów, zbiorników przemysłowych, których kształt dachów wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,
- wysokość zabudowy dla budynków: maksimum 50,0 m z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 70,0 m dla budynków, silosów, zbiorników przemysłowych, których wysokość wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,
- wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych niebędących budynkami: maksimum 120,0 m;

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- w zakresie przeznaczania podstawowego i uzupełniającego wykluczenie lokalizacji terenów gospodarowania odpadami oraz terenów elektrowni wiatrowych,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- utrzymanie powierzchni umożliwiającej wegetację roślin bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi,
- dla terenu 3U-P-I nakaz odsunięcia projektowanych budynków i budowli o wysokości przekraczającej 25,0 m o 50,0 m od linii rozgraniczającej tereny 3KDD i 2U-P-I;

3) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m².

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: minimum 5000 m²,

b) szerokość frontu działki: minimum 40,0 m,

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

§ 21. Dla terenów usług lub składów i magazynów lub wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-PS-RZW** i **2U-PS-RZW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny usług,

b) tereny składów i magazynów,

c) tereny wielkotowarowej produkcji rolnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 2,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów: dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o kącie nachylenia do 30° oraz dachy płaskie z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° dla budynków, silosów, zbiorników przemysłowych, których kształt dachów wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,
- wysokość zabudowy dla budynków: maksimum 15,0 m,
- wysokość zabudowy dla budowli rolniczych: maksimum 19,0 m,

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- dopuszczenie 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;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: minimum 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m,

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

§ 22. Dla terenów usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-RZP** i **2U-RZP** ustal się:

1) przeznaczenia terenu:

a) tereny usług,

b) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) w terenie 2U-RZP – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) składy i magazyny;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- wysokość zabudowy dla budynków: maksimum 15,0 m,
- wysokość zabudowy dla budowli rolniczych: maksimum 19,0 m,

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: minimum 1000 m²,

b) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m,

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

§ 23. Dla terenu usług lub wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-RZW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług,

b) teren wielkotowarowej produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,

- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 1,0,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o kącie nachylenia do 35°,

- wysokość zabudowy: maksimum 15,0 m;

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: minimum 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m,

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

§ 24. Dla terenów elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF-RN** i **2PEF-RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren elektrowni słonecznej,

b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,

- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,0001, maksimum 0,7,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dachy płaskie,
- wysokość zabudowy dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,
- wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia oraz innej infrastruktury towarzyszącej,
- w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji zabudowy zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej,
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- w terenie 1PEF-RN nakaz uwzględnienia w projekcie zagospodarowania terenu projektowanych szpalerów zieleni w miejscach oznaczonych na rysunku planu o docelowej minimalnej wysokości 1,5 m, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew lub krzewów, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz miejscach kolizji z istniejącą lub projektowaną infrastrukturą techniczną,
- utrzymanie powierzchni umożliwiającej wegetację roślin bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi,
- płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m^2 oraz otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m^3 nakazuje się lokalizować w odległości min. 100 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: MN i MW,
- zakaz lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m^3;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – minimum 5000 m^2;

b) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,

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

§ 25. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa;

3) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne dla istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG (droga wojewódzka nr 426):

a) klasa G – główna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 19,6 m do 32,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenia terenu – teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa;

3) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne dla istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Europejska):

a) klasa Z – zbiorcza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 25,0 m do 64,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenia terenu – teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa;

3) 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 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:

1) przeznaczenia terenu – teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa;

3) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne:

a) dla istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:

- klasa D – dojazdowa,

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m do 13,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

b) dla istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:

- klasa D – dojazdowa;

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,6 m do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

c) dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**:

- klasa D – dojazdowa;

- szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 15,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Europejską (1KDZ) oraz zakończona placem do zawracania o wymiarach 20,0 m na 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **12KR** ustala się:

1) przeznaczenia terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) komunikacja piesza,

b) komunikacja rowerowa;

3) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne:

a) dla istniejących terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 10KR szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,0 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KR szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 10,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KR szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KR szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 15,0, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDL położoną poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla projektowanego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KR szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,0 m do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenu gazownictwa, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren gazownictwa;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

- intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,3,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dachy płaskie,

- wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki: minimum 55 m^2,

b) szerokość frontu działki: minimum 10,0 m,

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

§ 31. Dla terenów wodociągów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1IW** do **4IW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny wodociągów;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,

- intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,6,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dachy płaskie,

- wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- w terenach 1IW i 2IW: minimum 150 m^2,

- w terenach 3IW i 4IW: minimum 6 m^2,

b) szerokość frontu działki:

- w terenach 1IW i 2IW: minimum 10,0 m,

- w terenach 3IW i 4IW: minimum 2,5 m,

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

§ 32. 1. Dla terenów kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK** i **2IK** ustal się:

1) przeznaczenie terenu – tereny kanalizacji;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,

- intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,3,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dachy płaskie,

- wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- w terenie 1IK: minimum 40 m^2,

- w terenie 2IK: minimum 260 m^2;

b) szerokość frontu działki:

- w terenie 1IK: minimum 6,0 m,

- w terenie 2IK: minimum 17,0 m;

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

§ 33. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **5RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lasy,

b) wody powierzchniowe śródlądowe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem sieci uzbrojenia,

b) płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m^2 oraz otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m^3 nakazuje się lokalizować w odległości min. 100 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: MN i MW,

c) zakaz lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m^3.

§ 34. 1. Dla terenu wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren wielkotowarowej produkcji rolnej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) składy i magazyny;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
- nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- geometria dachów – dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o kącie nachylenia do 45° z dopuszczeniem przykryć sferycznych i krzywopłaszczyznowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 90° dla silosów, zbiorników, których kształt dachu wynika m. in. z wymogów technologicznych, technicznych i konstrukcyjnych,
- wysokość zabudowy dla budynków: maksimum 15,0 m,
- wysokość zabudowy dla budowli rolniczych: maksimum 19,0 m,

c) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki: minimum 2000 m²,

b) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m,

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

§ 35. 1. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **22L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,

b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 36. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni urządzonej publicznej,

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem sieci uzbrojenia,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,

c) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki: 6000 m²,

b) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m,

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

§ 37. 1. Dla terenu ogrodów działkowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren ogrodów działkowych;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,8;

b) parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,

- geometria dachów – dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35º oraz dachy płaskie.

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działek – minimum 250 m^2,

b) szerokość frontu działki – minimum 12 m,

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 38. Tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Olszowa zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/103/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2004 r. Nr 57, poz. 1601);

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniowice zatwierdzonego uchwała nr XXXIX.236.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r. poz. 473) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr XVIII.140.2020 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 marca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2020 r. poz. 1234)

- w częściach odnoszących się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cichoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WE WSI OLSZOWA W REJONIE KSIĘŻEGO LASU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII.94.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 marca 2025 r.

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII.94.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 marca 2025 r.

1:2000

N

LEGENDA

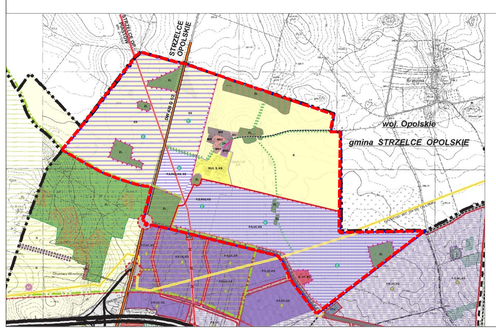
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 1RN — SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U-P-I — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- U-PS-RZW — TEREN USŁUG LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB WIELKOTOWAROWEJ PRODUKCJI ROLNEJ
- U-RZP — TEREN USŁUG LUB WIELKOTOWAROWEJ PRODUKCJI ROLNEJ
- U-RZW — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- PEF-RN — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZW — TEREN WIELKOTOWAROWEJ PRODUKCJI ROLNEJ
- L — TEREN LASU
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD — TEREN OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
- IG — TEREN GAZOWNICTWA
- IW — TEREN WODOCIĄGÓW
- IK — TEREN KANALIZACJI
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTEK NIERUCHOMY CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- POMNIKI PRZYRODY
- OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
- 110 kV — ISTNIEJĄCE LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- 15 kV — ISTNIEJĄCE LINIE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- gaz 500 mm — ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- gaz 315 mm — ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- PASY TECHNOLOGICZNE OD NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGU
- 242 m n.p.m. — IZOLINIA 400 M N. P. M. POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY WOKÓŁ NAZIEMNEGO URZĄDZENIA LOTNICZEGO
- ISTNIEJĄCE SKUPISKA DRZEW WZDŁÓŻ DRÓG DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA
- PROJEKTOWANE SZPALERY ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
- 585 — GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- POSTULOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV

W Y R Y S Z E Z M I A N Y S T U D I U M U W A R U N K O W A Ń I K I E R U N K Ó W Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y U J A Z D ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXVIII.451.2024 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

STREFA MIESZKANIOWA
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I WIELORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

STREFA USŁUGOWA
TERENY KONCENTRACJI USŁUG OBSŁUGI LUDNOŚCI tj. administracji, ochrony, kultury, sportu, rekreacji, handlu, gastronomii, hotelarstwa itp.
TERENY USŁUG OŚWIATY
TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH
TERENY LOKALIZACJI WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
STREFA KONCENTRACJI PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, OBSŁUGI KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TERENY PRZEMYSŁOWE
TERENY SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI tj. stacje paliw, parkingi, zatoki mijankowe, bezpośredni dojazd do posesji
TERENY LINII I OBIEKTÓW KOLEJOWYCH
TERENY OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - wyposażenia obsługi
OBIEKTY ZAŁĄCZONE DO STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
TERENY ROLNE
TERENY ROLNE ODPOWIEDNIE DO UPRAWY ROLNICZEJ
TERENY GOSPODARSTW PRODUKCJI ROLNEJ, ROLNICZEJ LUB ZWIERZĘCEJ
TERENY PRODUKCJI ROLNEJ - BIOGAZOWNIA ROLNICZA

STREFA ZIELENI I WÓD
TERENY PARKÓW

STREFA LASÓW
TERENY LASÓW I OLESIEŃ

DZIEDZICTWO KULTUROWE I ZABYTKI
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE - przestrzeń o potencjalnej lokalizacji
ZABYTKOWA ALEJA DRZEW

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
ALEJE DRZEW
POTENCJALNE SIEDLISKA PRZYRODNICZE - wskazane przez RDLP

KOMUNIKACJA
DROGI KRAJOWE istniejące i projektowane przebieg orientacyjny, do sprecyzowania na etapie mpzp
DROGI WOJEWÓDZKIE
DROGI POWIATOWE istniejące i projektowane przebieg orientacyjny, do sprecyzowania na etapie mpzp
WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE istniejące i projektowane przebieg orientacyjny, do sprecyzowania na etapie mpzp
PRZEJAZDOWE WIADUKTOWANIA JEDNEJ LUB WIELOPOZIOMOWE - do sprecyzowania na etapie mpzp

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV i 220kV istniejące i projektowane przebieg orientacyjny
LINIE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - DO LOKALIZACJI ZBIORÓW PASZOWODZIOWYCH
GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA projektowany - lokalizacja zależeniona do sprecyzowania na etapie mpzp
GAZOWNIA
STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA GAZU istniejąca/projektowana - lokalizacja orientacyjna
TERENY EKSPLOATACJI I LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ (WODNEJ, ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 1kWe
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ NR 1 STUDIUM
TERENY FARM FOTOWOLTAICZNYCH
STREFA OCHRONNA ZAGRAŻAŃ Z OGRANICZENIAMI
TERENY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA INNE NIŻ ROLNE
TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I MELIORACJI
WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ, O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 1 MW ELEKTRYCZNĄ - O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW)

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ KLAUZULĄ NR GK/0.5842.4/25.2024, 1611_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ STRZELECKIEGO W DNIU 26 KWIETNIA 2024 R.

URZĄD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT
URBANISTYKA · PLANOWANIE PRZESTRZENNE
47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/8
tel. 605-154-205, e-mail: plan.expert@op.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW WE WSI OLSZOWA W REJONIE KSIĘŻEGO LASU

PROJEKTOWAŁ: BURKIEWICZ LAUDU Hubert Bronk

BIEGŁY, AUTOREN:

mgr Tomasz Jamiołkowski - Główny Projektant

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do uchwały nr XII.94.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 marca 2025 r.

nr rys. 1 — Ujazd, marzec 2025 r. — skala 1: 2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII.94.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu dotyczącym wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 20234 poz. 1130 z późn. zm).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII.94.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 31 marca 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:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych publicznych dróg,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- 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 strukturalnych Unii 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 XII.94.2025

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 31 marca 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę