DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 lutego 2026 r.

Poz. 264

Podpisany przez:
Magdalena Patrycja Słowiak
Data: 03.02.2026 08:10:38

UCHWAŁA NR XXI.156.2026
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 26 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nogowczyce, gmina Ujazd

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, Dz. U. z 2026 r. poz. 24) 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, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668), w związku z uchwałą Nr XIII.103.2019 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nogowczyce, gmina Ujazd oraz uchwałą Nr XIV.104.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 26 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nogowczyce, gmina Ujazd, Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nogowczyce, gmina Ujazd, o którym mowa w §1 ust.2 nie narusza 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nogowczyce, gmina Ujazd.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Następujące określenia stosowane w tekście uchwały oznaczają:

1) **plan** – to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) **teren** – to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – to przeznaczenie dominujące na terenie działki budowlanej, ustalone dla terenu;

4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – to przeznaczenie inne niż podstawowe, które nie jest przeznaczeniem dominującym w granicach działki budowlanej i nie może występować samodzielnie;

5) **usługi publiczne** – to funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, domy opieki dla osób starczych, sportu i rekreacji, administracji;

6) **usługi** – to funkcje terenów i obiektów służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m ^{2};

7) **usługi nieuciążliwe** – to usługi, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia norm emisji na sąsiednich działkach budowlanych oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **produkcja nieuciążliwe** – to produkcja, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia norm emisji na sąsiednich działkach budowlanych oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **urządzenia towarzyszące** – to urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz wiaty garażowe i gospodarcze;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – to linia określająca minimalną odległość wznoszenie naziemnych części budynków i budowli od krawędzi jezdni, linii rozgraniczającej lub innego elementu zgodnie z ustaleniami planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą sieci uzbrojenia terenu, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej; linię nieprzekraczalną zabudowy mogą przekroczyć schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

11) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować lico zewnętrznej ściany budynków przyulicznych, na szerokości minimalnie 70 % elewacji frontowej budynku, w przypadku budynków, lokalizowanych na działkach, których kąt nachylenia granic działki do linii rozgraniczającej drogi nie jest równy 90°, przynajmniej jeden narożnik ściany frontowej budynku musi stanąć na tej linii;

12) **wysokość zabudowy** – pionowa wysokość dla:

a) budynków –mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego,

b) pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniżej położonej powierzchni terenu zajętej przez obiekt budowlany do najwyżej położonego punktu obiektu.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica obszaru opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) granica historycznego układu ruralistycznego;

7) historyczny zespół folwarczny;

8) obiekty zabytkowe nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

9) stanowisko archeologiczne (numer stanowiska);

10) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV ze strefą technologiczną;

11) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do przełożenia lub skablowania;

12) szpaler drzew;

13) aleja drzew do ochrony;

14) siedliska przyrodnicze:

a) 91E0b - Łęgi olszowe, olszowo - jesionowe i jesionowe,

b) 9170-1 - Grąd środkowoeuropejski (Galio-Carpinetum),

c) 9110-1 - Kwaśna buczyna niżowa (Luzulo pilosae - Fargetum).

§ 4. W planie nie określa się:

1) 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;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach.

DZIAŁ II
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów istniejącej zabudowy ustala się następujące zasady zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:

1) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych w planie wysokości zabudowy dopuszcza się remonty rozbudowy i przebudowy z zachowaniem istniejącej wysokości;

2) dla działek w zabudowie istniejącej, na których przekroczone są w stanie istniejącym ustalone w planie wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowanej działki budowlanej, intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej działki, dopuszcza się rozbudowę, remonty i przebudowę pod warunkiem dalszego nie zwiększania przekroczonych parametrów;

3) dla istniejących budynków o dachach innych niż ustalone w planie dopuszcza się remonty i przebudowy i rozbudowy z zachowaniem istniejącej formy dachu;

4) dla istniejących budynków niespełniających ustalonych planem linii zabudowy dopuszcza się ich remonty, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy pod warunkiem nie zbliżania się bryłą budynku do drogi lub elementu, od której ustalono linie zabudowy.

2. Ustalona w przepisach §6 planu geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu; dopuszcza się inne nachylania połaci dachowych elementów dachu budynków wychodzących poza jego główną bryłą, takich jak: wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, zadaszenia lukarn, dobudowane garaże;

3. Ustalone w przepisach §6 planu pokrycie i kolorystyka dachów nie dotyczy dachów płaskich.

4. Dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn; ich zadaszeń oraz zadaszeń drzwi wejściowych, balkonów i tarasów.

5. Poza wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację obiektów i budowli infrastruktury technicznej.

6. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

§ 6. 1. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 4MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w linii istniejącej zabudowy lub 8 m od linii rozgraniczającej od drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

7) obowiązujące linie zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.

2. **Dla terenu oznaczonego symbolem 5MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m^2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

7) obowiązujące linie zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.

3. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 6MN do 11MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowy;

4) dopuszcza się hodowle zwierząt o maksymalnej obsadzie do 5 DJP;

5) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowę wolnostojącej: 800 m^2 i w zabudowę bliźniaczej: 600 m^2;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w linii istniejącej zabudowy lub 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w linii istniejącej zabudowy lub 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

9) tereny oznaczane symbolem 7MN i 9MN oraz część terenów oznaczonych symbolem 6MN i 11MN w granicach zgodnie z rysunkiem znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

4. **Dla terenów oznaczonych symbolami 12MN, 13MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD;

7) zabrania się lokalizowania zabudowy usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) tereny znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

5. **Dla terenów oznaczonych symbolami 14MN, 15MN, 16MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w linii istniejącej zabudowy lub 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

7) zabrania się lokalizowania zabudowy usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) część terenu oznaczonego symbolem 14MN, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

6. **Dla terenów oznaczonych symbolami 17MN, 18MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 30%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL;

7) zabrania się lokalizowania zabudowy usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

6) teren znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

8. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM-MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) produkcja w zakresie przetwórstwa rolno – spożywczego, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) agroturystyka,

d) zieleń urządzona,

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m, dla budowli rolniczych dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia 30 - 45 stopni;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.

5) dopuszcza się maksymalną obsadę zwierząt do 40 DJP;

6) część terenu, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

9. **Dla terenów oznaczonych symbolem od 1RM do 6RM ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) agroturystyka,

c) produkcja w zakresie przetwórstwa rolno – spożywczego, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

d) zieleń urządzona;

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekroczyć: 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna wysokość budowli rolniczych 12 m.

c) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40 %,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

g) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w przypadku zaniechania prowadzenia gospodarstwa rolnego dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

6) maksymalna obsada zwierząt poniżej 40 DJP;

7) tereny oznaczane symbolem 2MN i 3MN oraz część terenów oznaczonych symbolem 1RM, 4RM, 5RM i 6RM, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

10. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

g) dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni;

h) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej, lub łączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

11. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 3MN-U do 5MN-U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

g) dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni,

h) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej, lub łączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

6) zakazuje się:

a) składowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich, w tym między innymi lokalizacji składów opału,

b) lokalizacji lakierni, punktów demontażu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi.

12. **Dla terenu oznaczonego symbolem 6MN-U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowy;

3) dopuszcza się hodowle zwierząt o maksymalnej obsadzie do 5 DJP;

4) przeznaczenie uzupełniające:

a) produkcja w zakresie przetwórstwa rolno – spożywczego, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

g) dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni;

h) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizowanie zabudowy usługowej, lub łączenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

8) zakazuje się:

a) składowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich, w tym między innymi lokalizacji składów opału,

b) lokalizacji lakierni, punktów demontażu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi.

9) teren oznaczane symbolem 6MN-U znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

13. **Dla terenów oznaczonego symbolem 1RUL ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi gospodarki leśnej, w gospodarstwach leśnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,4,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

6) teren w części zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

14. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1RRU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi gospodarki rybackiej - stawy hodowlane;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi turystyki i rekreacji;

b) zieleń urządzona;

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 9 m,

b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 10%,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki (w tym tereny wód): 80%,

f) dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym o nachyleniu połaci do 45 stopni.

15. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi gospodarki rolniczej w gospodarstwach hodowlanych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

b) tereny zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m,

b) maksymalna wysokość budowli rolniczych, silosów 16 m,

c) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 40%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,8,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,01,

g) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach dachów płaskich oraz połaci dachowych od 30 do 45 stopni, w układzie symetrycznym, dopuszcza się dachy dwuspadowe, w parterowej zabudowie usługowej, garażowej i gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe;

16. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1UKr ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultu religijnego (kapliczka);

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 100%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 0%,

f) dachy dwuspadowe i wielospadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego;

3) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

4) teren znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

17. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 70%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,4,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

5) zakazuje się:

a) składowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich, w tym między innymi lokalizacji składów opału,

b) lokalizacji lakierni, punktów demontażu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi,

c) lokalizowania zabudowy usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6) teren znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

18. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1U-KS-P ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej oraz zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 50%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,

e) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05,

f) dachy dwuspadowe, w układzie symetrycznym o spadkach połaci dachowych zawartych między 30-45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub innymi materiałami w odcieniach koloru czerwonego i szarego,

g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30-45 stopni;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m^2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

6) zakaz lokalizowania zabudowy usługowej i produkcyjnej zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

19. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1IT, 2IT ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość budynków: 6 m,

b) maksymalna wysokość budowli 50 m;

3) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną;

4) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;

5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w linii rozgraniczającej terenu.

20. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1K ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 6 m,

b) zakaz lokalizowania zabudowy innej niż związanej z infrastrukturą techniczną,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,

f) dachy płaskie;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w linii rozgraniczającej terenu;

4) teren w części zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

21. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji i zielenie parkowej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się: urządzenia sportowo-rekreacyjnych, w tym m.in. placów zabaw, boiska sportowego, tereny zielone w formie zieleni urządzonej, dolesień, zieleni izolacyjnej, w tym m.in.: parki, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty budowlanych o funkcji administracyjnej, kulturalnej oraz sportowo-rekreacyjnej,

b) obiekty i sieci infrastruktury techniczne;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków o funkcji administracyjnej, kulturalnej oraz sportowo-rekreacyjnej: 10,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

- zabudowy towarzyszącej – 6,0m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 10%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 75%,

f) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni , rodzaj pokrycia dachu należy dostosować do jego geometrii i formy budynku.

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 6 m od linii drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

b) w odległości 12 m od północnej granicy terenu z terenem oznaczonym symbolem 6MN, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od strony południowej wzdłuż linii wyznaczonej jako przedłużenie granicy podziału ewidencyjnego pomiędzy działkami nr 15 i 16/2, zgodnie z rysunkiem planu;

6) wzdłuż północnej granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, należy wprowadzić szpaler drzew jako zieleni zwartej, wysokiej, pełniącej funkcję zieleni izolacyjnej;

7) teren stanowi obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, na którym dopuszcza się realizację wyłącznie inwestycji o charakterze publicznym, służących ogółowi społeczności.

22. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się: tereny zielone w formie zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, w tym m.in.: parki, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) urządzenia sportowo-rekreacyjnych, w tym m.in. placów zabaw, boiska sportowego,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków o funkcji usługowej: 9 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

- zabudowy towarzyszącej – 6 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

b) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 20%,

c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%,

f) dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni , rodzaj pokrycia dachu należy dostosować do jego geometrii i formy budynku.

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

6) teren znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

23. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZI do 5ZI ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

   b) parkingi i miejsca postojowe;

3) zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli związanych z przeznaczeniem uzupełniającym ;

4) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 10%;

5) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0;

6) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 60%;

8) maksymalną wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej 8 m.

9) teren oznaczony symbolem 1ZI w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

24. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 11R ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) dopuszcza się:

   a) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

   b) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 18 m;

5) lokalizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie mogą wymagać zgony na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze i nieleśne;

6) tereny oznaczone symbolem 6R i 8R w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

25. **Dla terenów oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych - łąki i pastwiska;

2) dopuszcza się:

   a) prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

   b) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z dopuszczoną infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się zakaz lokalizowania budowli rolniczych;

5) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 16 m;

6) lokalizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie mogą wymagać zgony na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze i nieleśne;

7) tereny w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

26. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1RO ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe - teren ogrodów i sadów;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) ustala się zakaz zabudowy.

27. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 7ZL ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;

2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

28. **Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZLp do 3ZLp ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasów - planowanych;

2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;

4) wysokość budowli związanych z infrastrukturą techniczną nie może przekroczyć 18 m;

5) lokalizowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie mogą wymagać zgony na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze i nieleśne.

29. **Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych do celów hodowlanych i rekreacyjnych;

4) teren znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

30. **Dla terenu oznaczonego symbolem 2WS ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) teren, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w części w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

31. **Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem 1 KDA ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej autostrada (A4 - droga krajowa);**

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) urządzenia zapewniające niezbędną obsługę infrastrukturalną i komunikacyjną autostrady, w tym: infrastruktura techniczna, drogi dojazdowe do pól i zbiorniki retencyjne;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: 60 - 80 m, zgodnie z rysunkiem planu.

32. **Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe tereny dróg i ulic publicznych klasy głównej (droga powiatowa);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 do 30 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowanie przepisów odrębnych.

33. **Dla terenu komunikacji oznaczonego symbolami 1KDL ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg i ulic publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 12 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

34. **Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami od 1KDD do 9KDD ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg i ulic publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne);

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 do 15 m, zgodne z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) tereny oznaczone symbolem 4KDD, 7KDD i 8KDD, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

35. **Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami od 1KDW do 9KDW ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się urządzenie w drogi formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielanej jezdni;

4) teren oznaczany symbolem 5KDW oraz część terenów oznaczonych symbolem 6KDW, 8KDW i 9KDW, w granicach zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce, dla którego obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 planu.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem wymagań dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni.

2. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, ustalone dla terenów zgodnie z §6 oraz określone na rysunku planu.

3. Dopuszcza się remonty i przebudowę budynków istniejących, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. 1. Na obszarze opracowania planu ustala się ograniczenia w realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami § 6 planu.

2. W obszarze opracowania w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem:

1) MN, RM-MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;

2) MN-U obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, określone przepisami odrębnymi;

3) RM obowiązują, określone standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi;

4) MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określone przepisami odrębnymi;

5) US-ZP obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określone przepisami odrębnymi.

3. W granicach obszaru opracowania planu ochronie zgodnie przepisami odrębnymi podlegają siedliska przyrodnicze, znajdujące się na terenach oznaczonych symbolami 2ZL, 6ZL, 7ZL, oznaczonych na rysunku planu.

4. W obszarze oddziaływania autostrady A4, oznaczonym na rysunku planu, dla nowo realizowanych budynków mieszkaniowych należy stosować technologie zapewniające ochronę akustyczną.

5. Ustala się ochronę alei drzew lipowych oznaczonych na rysunku planu jako aleja drzew do ochrony. W przypadku konieczności usunięcia drzew uszkodzonych ustala się obowiązek odtworzenia nasadzeń drzewami tego samego gatunku.

6. Działalność usługowa, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu – winna być odseparowana pasem zieleni lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości na której jest prowadzona.

Rozdział 4
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się, jeżeli przepisy szczegółowe zawarte w § 6 planu nie stanowią inaczej, maksymalną wysokość obiektów telekomunikacyjnych: 30 m oraz maksymalną wysokość obiektów liniowych 20 m.

2. Dla terenów nie przeznaczonych pod zabudowę ustala się: ochronę zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – poprzez zakaz ich likwidowania, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszarów historycznego układu ruralistycznego wsi Nogowczyce z historycznym zespołem folwarcznym, oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

1) rzut budynków prostokątny,

2) obowiązek stosowania stolarki okiennej prostokątnej o dłuższym pionowym boku,

3) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;

4) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób nie powodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;

5) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy nieruchomości,

6) główne połacie dachu symetryczne.

2. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego nieruchomego ujętych w gminnej ewidencji zabytków: kapliczka maryjna, ul. Lipowa, XIX/XXw. dla którego należy:

1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu;

2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia podczas prac remontowych, odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

4) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

5) należy utrzymać historyczny rodzaj pokrycia dachowego.

3. W granicach planu udokumentowano stanowisko archeologiczne: Nr 1 – punkt osadniczy XV w.

4. Dla udokumentowanego stanowiska archeologicznego obowiązują przepisy odrębne oraz wszelkie ziemne prace budowlane należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1US-ZP, dla którego ustala się następujące wymagania:

1) należy dostosować teren do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych,

2) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych obiektów usługowych zachowaniem ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Chodniki w liniach rozgraniczających ulic, oraz ciągi pieszojezdne i piesze należy dostosować do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 12. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z terenu dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDD, terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, powiązanym z układem zewnętrznym drogami powiatowymi.

2. Na obszarze objętym planem zachowuje się podstawowy układ dróg publicznych gminnych, powiatowych i krajowych.

3. Na całym obszarze opracowania planu dopuszcza się lokalizowanie tras i ścieżek rowerowych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, oraz realizacji nowych ogrodzeń, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

5. Remonty, przebudowę dróg i sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w istniejących granicach własności lub etapami w liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

6. Dopuszcza się etapową realizację poszerzenia dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) na terenach oznaczonych symbolem: MN, RM, RM-MN, MN-U, MW:

a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 budynek,

b) dodatkowo dla usług ustalonych lub dopuszczonych na terenie należy zapewnić minimalnie:

- usługi gastronomii - 1 miejsce postojowe na 25 m^2, powierzchni sali konsumpcyjnej,

- usługi handlu - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- usługi pozostałe - 2 miejsce postojowe na 150 m^2 powierzchni użytkowej;

2) na terenach oznaczonych symbolem: U, U-KS-P:

a) 1 miejsce postojowe na – 4 zatrudnionych,

b) dodatkowo w przypadku lokalizowania:

- usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 25 m^2, powierzchni sali konsumpcyjnej,

- usług handlu - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- lokali mieszkaniowych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

3) na terenie oznaczonym symbolem US-ZP - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej budynków oraz wiat oraz nie mniej niż cztery miejsca postojowe.

8. W zakresie liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

1) minimum 1 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane, zgodnie z ust. 7, 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu minimalnie 1 miejsca postojowego jeżeli liczba wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych jest większa niż 10,

2) w sytuacjach określonych przepisami odrębnymi liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosuje się zgodnie z tymi przepisami.

9. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe na terenie, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolnostojących, dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w ciągach dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, z zachowaniem przepisów odrębnych.

10. W ciągach dróg publicznych, w strefach zabudowanych, dopuszcza się ciągi piesze wydzielone, przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych, dla dróg klasy dojazdowej i dróg wewnętrznych dopuszcza się budowę dróg w formie ciągów pieszo – jezdnych, przystosowanych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu.

2. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) zaopatrzenie z istniejącej i nowo projektowanej gminnej sieci wodociągowej, , przy czym sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,

b) dla nieruchomości których zaopatrzenie w wodę jest niemożliwe z powodów technicznych lub ekonomicznych dopuszcza się zaopatrzenie z własnego ujęcia.

2) **w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków** ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) dla nieruchomości z których odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej jest niemożliwe z powodów technicznych lub ekonomicznych dopuszcza się odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych i oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej, jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów, itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych,

b) rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości lub do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,

c) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;

4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz** ustala się :

a) z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

b) dopuszcza się budowę sieci gazowej na terenie planu, z tym że przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

a) z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;

b) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej na potrzeby własne z odnawialnych źródeł energii, o mocy do 100 kW, z wyłączeniem lokalizowania turbin wiatrowych,

c) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne;

d) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

e) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych,

f) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej;

6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

a) indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach nisko emisyjnych, także z wykorzystaniem energii elektrycznej,

b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym,

c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym m.in. pompy ciepła, energii słonecznej, z wyłączeniem lokalizowania turbin wiatrowych, o mocy do 100 kW;

7) **w zakresie telekomunikacji** - wyposażenie terenu w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących warunkach:

a) poprzez podłączenie do istniejącej sieci telefonicznej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym;

8) w zakresie gospodarki odpadami - zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę technologiczną od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii, gdzie dopuszcza się użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem z uwzględnieniem następujących ograniczeń:

a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,

b) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym.

Rozdział 9
Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: 18 m;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, MN-U, RM, RM-MN, RUL,U: 20 m;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem U-KS-P: 24 m;

4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 16 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m^2;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, MN-U: 1000 m^2;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem: RM-MN: za wyjątkiem zabudowy rolniczej: 1500 m^2;

4) w zabudowie oznaczonej symbolem U, U-KS-P:1500 m^2;

5) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolnych: 800 m^2.

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 70° do 110°.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej.

Rozdział 10
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Określa się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach terenów oznaczonego symbolem US-ZP, ZP, U dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów i urządzeń technicznych, handlowo-usługowych, higieniczno-sanitarnych oraz miejsc parkingowych związanych z organizacją imprez masowych,

2) tymczasowy sposób zagospodarowania obowiązuje w terminie przeprowadzanej imprezy oraz na 7 dni poprzedzających i 7 dni następujących po imprezie.

Rozdział 11
Opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w wysokości 30 %.

DZIAŁ III
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cichoń

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI.156.2026
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 26 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcia dokonano 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 późn. zm.) 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 z późn. zm.),

Złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nogowczyce, gmina Ujazd, nieuwzględnione przez Burmistrza uwagi rozstrzyga się w sposób następujący:

1. Uwagę złożoną dnia 22.11.2024 dotyczącą o uwzględnienie całego odcinka drogi obwodnicy (Sieroniowic i Nogowczyc) od przystanku autobusowego w Nogowczycach do ronda w Sieroniowicach w planie zagospodarowania przestrzennego,

-nie uwzględnia się.

Przebieg drogi o której mowa w uwadze stanowiący obwodnice wsi Sieroniowice i Nogowczyce nie został uwzględniony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na przebiegu projektowanej we wcześniejszych dokumentach planistycznej obwodnicy ustalenia planu pozostawiają jedynie tereny rolne z zakazem zabudowy oraz w części drogę wewnętrzną.

2. Uwagę złożoną dnia 12.12.2024 dotyczącą przekształcenia działki o numerze ewidencyjnym 193 w obrębie Nogowczyce gmina Ujazd pod zabudowę mieszkaniową w całości a w przypadku braku przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową w całości - zmianę części działki oznaczonej w projekcie mpzp dla obrębu Nogowczyce jako „R” na tereny oznaczone symbolem „RU” – teren usług gospodarki rolniczej tj. na tożsame jak dla sąsiedniej działki 264,

-nie uwzględnia się.

Wnioskowana zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd.

3. Uwagę złożoną dnia 17.02.2025 dotyczącą przekształcenia działki o numerze ewidencyjnym 109 i 163 w obrębie Nogowczyce gmina Ujazd pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna,

-nie uwzględnia się w części.

Wnioskowana zmiana jest niezgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd w części działki nr 163. Cała działka nr 109 i część działki nr 163 została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI.156.2026
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 26 stycznia 2026 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

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, z partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI.156.2026
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 26 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę