UCHWAŁA nr XXIII/100/2004
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 6 lipca 2004 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów w granicach administracyjnych wsi NOGOWCZYCE

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r Nr142, poz.1591; z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz.220; Nr62, poz.558; Nr113, poz.984; Nr153, poz.1271; Nr214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 , z 2002r. Nr 25,poz.253 i Nr 113, poz.984, Nr 130 poz.1112) w związku z art.85 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717) oraz Uchwały Nr XLVI/254/2002 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu Rada Miejska w Ujeździe uchwala co następuje :

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów w granicach administracyjnych wsi N O G O W C Z Y C E, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren w granicach administracyjnych wsi Nogowczyce.
3. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania oraz docelowego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
4. Ustalenia planu odpowiadają polityce przestrzennej gminy Ujazd, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ujazd zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Nr XV/92/99 z dnia 29 listopada 1999r.
5. Na powyższym obszarze traci moc prawną Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, zatwierdzony Uchwałą nr V/27/94 w dniu 28 października 1994r, ogłoszoną w dniu 12 grudnia 1994r w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 27, poz. 238.
6. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 401,88 ha.
7. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 38,89 ha gruntów w tym:
– grunty rolne klasy III 4,44 ha
– grunty rolne klasy IV 22,48 ha
– grunty rolne klasy V 9,92 ha
– grunty rolne klasy VI 1,55 ha
oraz pozostałe grunty (drogi, nieużytki) 0,50 ha
Grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze otrzymały stosowną zgodę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych decyzją Ministra Nr GZ.tr.057-602-271/04 z dnia 31.05.2004r oraz decyzją Wojewody opolskiego Nr Śr.V-KK-7711/24/04 z dnia16.06.2004r.

§ 2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 i 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej Uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:
1) Granice obszaru opracowania planu.
2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi. Szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w Rozdziale 2.
Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek. Dopuszcza się łączenie działek na sąsiadujących jednostkach terenowych pod warunkiem zachowania obowiązujących na obszarze tych jednostek zasad zagospodarowania.
Linie rozgraniczające oznaczone na rysunku planu linią przerywaną są wskazaniem optymalnej lokalizacji z możliwością korekty i przesunięcia takiej linii pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi (odrębnymi) oraz uzyskanymi zgodami na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3) Linie zabudowy
linie określające usytuowanie budynków w odniesieniu do linii rozgraniczających.
Na obszarze jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę, na których nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązują linie nieprzekraczalne wynikające z przepisów szczególnych dotyczących dróg publicznych, określone w § 10 niniejszej uchwały.
W przypadku budynków istniejących zlokalizowanych w odległości mniejszej niż wynikająca z przepisów szczególnych i niniejszej uchwały, dopuszcza się stosowanie istniejącej linii zabudowy pod warunkiem uzyskania uzgodnienia odpowiedniego zarządcy drogi.
4) Nowo wyznaczone granice działek .
Dopuszcza się łączenie dwóch lub większej liczby sąsiadujących działek.
5) Obiekty objęte ochroną prawną
• Obiekty budowlane o charakterze zabytkowym, których wykaz i obowiązujące dlań ustalenia określono w § 3.
• Obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty o charakterze zabytkowym, których wykaz i obowiązujące ustalenia określono w § 3.
• Pomnik przyrody ożywionej – buk pospolity, oznaczony w rejestrze wojew. nr 284
6) Granice obszarów przyrodniczych ustalone planem
• Korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym, dla których ustalenia określono w § 4 ust.10
7) Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.
8) Pasy ochronne roślinne wzdłuż cieków wodnych, zmniejszające ładunek zanieczyszczeń obszarowych (pochodzenia rolniczego) spływających do wód – wyłączone z zabudowy.
9) Granice strefy wokół obiektu uciążliwego
• obszaru szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego od napowietrznych linii energetycznych ŚN średniego napięcia 15/20 kV
• strefa ograniczonego użytkowania autostrady - 200m od linii rozgraniczającej autostrady
Na wypadek wystąpienia sytuacji kryzysowej -związanej z eksploatacją autostrady, należy posiadać opracowane procedury postępowania minimalizujące skutki zagrożenia dla ludzi i środowiska .
Zasady zagospodarowania powyższych obszarów ustalono w § 4 ust.5 i 7
10) Ciągi piesze na obszarze jednostek terenowych.
11) Ścieżki rowerowe na obszarze jednostek terenowych
3. Ustaleniami planu są również - symbole jednostek terenowych, układu dróg i ulic oraz innych elementów rysunku planu służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały.
4. Przyjmuje się następujący sposób interpretacji ustaleń dla jednostek terenowych:
1) Dwa symbole literowe oddzielone przecinkiem oznaczają, że dopuszczalne jest zagospodarowanie tej jednostki zgodnie z zasadami obowiązującymi dla jednego lub drugiego symbolu, albo też w dowolnych proporcjach w części w jeden sposób, a w części w drugi.
2) Jeżeli jeden z dwóch symboli ujęty jest w nawias oznacza to, że przypisana mu funkcja i zasady określają tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu – docelowe przeznaczenie terenu według symbolu bez nawiasu. Tymczasowość rozumiana jest jako czas do chwili pojawienia się potrzeby lub możliwości zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób docelowy. Zmiana funkcji i sposobu zagospodarowania z tymczasowego na docelowy nie daje podstawy roszczeń finansowych.
3) Przez funkcję dominującą na obszarze jednostki terenowej należy rozumieć sytuację, gdy zajmuje ona więcej niż 51% powierzchni działki lub więcej niż 51% powierzchni użytkowej obiektów.
5. Pozostałe, nie wymienione w ust. 2, 3, 4 elementy rysunku mają charakter informacyjny.

§ 3
Warunki ochrony środowiska kulturowego
1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków w odniesieniu do których obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony dóbr kultury.
2. Na obszarze planu znajdują się obiekty budowlane o charakterze zabytkowym, wymienione poniżej, objęte ewidencją gminną, podlegające ochronie wynikającej z przepisów prawa miejscowego :
• kapliczka Maryjna, przeł, XIX / XX, murowana .
3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.
4. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne podlegające ochronie
• st. 2 - punkt osadniczy , pochodzący z XVw. – zlokalizowany na działce nr 339.
Odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Urząd Miejski w Ujeździe oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty, do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

§ 4

Na całym obszarze objętym planem obowiązują w szczególności następujące zasady zagospodarowania:
1. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na poszczególnych działkach powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym planie oraz przepisom szczególnym, w tym warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń geodezyjnych w miejscach innych niż określone na rysunku planu przebiegiem linii rozgraniczających oraz nowo wyznaczonymi granicami działek, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej podzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim winny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż jednej działki, należy zapewnić plac do zawracania.
3. Dopuszcza się scalanie dotychczasowych działek geodezyjnych.
4. W zagospodarowaniu poszczególnych zabudowanych i nowo wydzielanych nieruchomości należy przewidzieć stosowne drogi pożarowe zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie.
5. Ustala się obszar szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego od linii napowietrznych średniego napięcia 15/20kV, o szerokości 5,2 m. od rzutu skrajnego przewodu na płaszczyznę. Na obszarze tym obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z użytkowaniem linii. Teren należy zagospodarować trwałą zielenią niską.
6. Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
7. Ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunkach planu – strefę ograniczonego użytkowania od autostrady – o szerokości 200 metrów od linii rozgraniczających. Teren przeznaczony jest do zalesienia lub zgodnie z funkcją wskazaną w planie. Docelowo teren przeznaczony pod stworzenie obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska.
8. Na obszarze opracowanego planu obowiązują standardy jakości środowiska wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, a w szczególności ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporzadzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
9. Przy prowadzeniu robót ziemnych lub w czasie przebudowy istniejących obiektów budowlanych należy powstrzymywać się przed przekształceniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu; w przypadku działań mogących naruszyć równowagę przyrodniczą, sporządzić należy ekspertyzę ekologiczną spełniającą wymogi określone w przepisach szczegółowych (§ 11.1 Rozporządzenia z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. nr 4, poz. 23).
10. Na obszarach przyrodniczych ustalonych planem (ciąg ekologiczny) zabrania się :
1) Budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.
2) Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej.
3) Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
4) Likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
11. Na obszarze planu ustala się zachowanie zespołów i pojedynczych egzemplarzy starodrzewia .
Wzdłuż szlaków komunikacyjnych i cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzaczenia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną.
Na terenach leśnych należy prowadzić ich kierunkową przebudowę gatunkami zgodnymi z roślinnością potencjalną
12. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
13. Wzdłuż potoku Jaryszowiec (Jaryszówka) nakazuje się obustronne zachowanie pasów o szerokości 5m. Od linii brzegu bez trwałej zabudowy i ogrodzeń.
14. Na obszarze planu lokalizacja obiektów mogących bezpośrednio zagrażać jakości wód podziemnych GZWP 332 (Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka) uwarunkowana jest uzyskaniem uzgodnienia Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

§ 5
1. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej (wraz z urządzeniami towarzyszącymi), z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne jednostki terenowe, powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w liniach rozgraniczających ulic lub innych przestrzeni publicznych.
Dopuszcza się w przypadkach szczególnych, (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie – usytuowanie wybranych elementów urządzeń i sieci poza układem ulic i innych terenów publicznych, w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowić będą funkcję uzupełniającą, nie kolidującą z funkcją podstawową terenu i nie zmienią generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej :
1) Zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i nowoprojektowaną sieć rozdzielczą. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
2) Odprowadzanie ścieków z poszczególnych terenów, docelowo do kolektora usytuowanego w sąsiadujących ulicach i dalej do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe.
Do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się indywidualne sposoby odbioru ścieków, zgodne z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska przyrodniczego .
Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kolektora kanalizacji sanitarnej wymagają podczyszczenia w miejscu ich powstania.
Zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych oraz kanalizacji deszczowej.
3) Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z poszczególnych nieruchomości docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej usytuowanego w sąsiadujących ulicach.
Wody opadowe i roztopowe z terenów produkcyjnych wymagają wstępnego podczyszczenia przed ich wprowadzeniem do kolektora kanalizacji deszczowej.
4) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej istniejącej i nowo projektowanej.
Zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych istniejących i nowo projektowanych w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.
Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zasilających zabudowę w zależności od potrzeb na terenach inwestora.
Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
5) Zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej rozdzielczej na warunkach i w uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Opolu, po wybudowaniu stacji redukcyjnej gazu we wsi Olszowa, zgodnie z lokalizacją wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ujazd
Dopuszcza się, w szczególnych przypadkach, prowadzenie sieci gazowej rozdzielczej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na innych jednostkach terenowych.
6) Zaopatrzenie w energię cieplną dla celów socjalno-bytowych i technologicznych docelowo należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym, dopuszcza się również nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, słomą itp. także z wykorzystaniem energii elektrycznej.
Dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną ze zdalnych źródeł ciepła.
7) Telefonizacja poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej istniejącej i projektowanej, usytuowanej w sąsiadujących ulicach, na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci;
Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych o mocy ponad 15W i częstotliwości 30-300 GHz w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych oraz w odległości mniejszej niż 100m od granic tych terenów.
Dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych j.w. na terenach przeznaczonych w planie pod działalność produkcyjną.
8) Zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.
3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować na warunkach określonych przez właściciela sieci.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dotyczące rodzajów jednostek terenowych

Obszar objęty planem dzieli się na rodzaje jednostek terenowych wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.
§ 6
Mieszkalnictwo
1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MM – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej – podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową (funkcja dominująca) wraz z ogrodami.
1) Dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, rzemiosła i zakładów drobnej wytwórczości, które nie zakłócą funkcji mieszkaniowych obszaru.
2) W przypadku lokalizacji obiektów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą ustala się obowiązek realizacji w granicach nieruchomości odpowiedniej liczby miejsc postojowych.
3) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4) Uciążliwość prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń

powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12m. licząc od poziomu terenu do kalenicy oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem użytkowym.
6) Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek pod zabudowę wolnostojącą – 600m2 i szerokość działki min. 18 metrów.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MR – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę związaną z gospodarką rolną oraz zabudowę mieszkaniową wraz z ogrodami
1) Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
2) Uciążliwość prowadzonej aktywności bytowej i gospodarczej w zakresie emisji substancji i energii nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3) Dopuszczalny poziom hałasu i substancji wonnych w środowisku przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4) Dopuszcza się wtórny podział działek, w tym w drugiej linii zabudowy.
5) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12m. licząc od poziomu terenu do kalenicy oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem użytkowym.
6) Dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w pkt 5 w wypadku obiektów i urządzeń technologicznych niezbędnych do produkcji rolnej (silosy), kotłownie do ogrzewania obiektów szklarniowych itp .
7) Przy lokalizacji obiektów inwentarskich, w których obsada zwierząt przekracza 25 DJP nakazuje się zachowanie odległości min. 100 m od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oraz jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami UC i UP.
8) Ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne w rozumieniu rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporzadzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
§ 7
Usługi
1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP - tereny usług publicznych - podstawowe przeznaczenie terenu pod usługi oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, obiekty administracji publicznej, obiekty sakralne.

UP a – tereny usług administracji
UP k – tereny usług kultury
UP s – tereny usług sportu
UP r – tereny usług kultu religijnego
UP o – tereny usług oświaty
Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przyjmować jak dla terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi
UP i – tereny usług innych

Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
1) Obowiązuje organizowanie parkingów towarzyszących w granicach danej nieruchomości.
2) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15m. licząc od poziomu terenu do kalenicy.
3) Uciążliwość prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4) Ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne w rozumieniu rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporzadzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
5) Dopuszcza się częściowe przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowych.
W takim przypadku oddziaływanie na środowisko obiektów usługowych nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla terenów mieszkaniowych.
6) Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno - kulturowych (w rozumieniu ustawy Prawo budowlane)
7) Przy realizacji obiektów użyteczności publicznej (w tym dróg) uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne (w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich).

8) Nakazuje się zachowanie dostępności terenów.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC – tereny usług komercyjnych - podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centra wystawiennicze, instytucje finansowe itp.

UC h - tereny usług handlu
UC g - tereny usług gastronomii
UC k - tereny usług komunikacji

Dozwolona jest lokalizacja usług publicznych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

1) Dozwolona jest lokalizacja zakładów rzemiosła;
2) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15m. licząc od poziomu terenu do kalenicy.
3) Obowiązuje nakaz organizowania parkingów towarzyszących w granicach danej nieruchomości.
4) Uciążliwość prowadzonej aktywności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5) Dopuszcza się częściowe przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowych.
W takim przypadku oddziaływanie na środowisko obiektów usługowych nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla terenów mieszkaniowych.
6) Przy realizacji obiektów użyteczności publicznej (w tym dróg) uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne (w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich).
7) Ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne w rozumieniu rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporzadzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
8) Przy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania może być wymagany, należy zastosować przewidziane prawem rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące oddziaływanie obiektu na otoczenie, a w szczególności służące ochronie środowiska wodnego i powietrza.
2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC1 – tereny usług komercyjnych położony w strefie ograniczonego użytkowania autostrady.
1) Zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem mieszkań służbowych ochrony obiektów.
2) Pozostałe ustalenia jak dla terenów UC.
§ 8
Wytwórczość i składowanie
1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PP – tereny działalności produkcyjnej- podstawowe przeznaczenie terenów pod zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne .
1) Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno- technicznych lub socjalnych, szkół przyzakładowych, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych związanych z ochroną przeciwpożarową;
2) Zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem mieszkań służbowych ochrony obiektów.
3) Ustala się maksymalną wysokość budynków na 15m. nad poziomem terenu.
4) Przedsięwzięcia inwestycyjne mogące znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania może być wymagany, podlegają postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych.
5) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej dla środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, związków złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
6) Dopuszcza się instalowanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §5 uchwały.
7) W zagospodarowaniu działki budowlanej należy zapewnić stosowną do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych
8) W zagospodarowaniu terenu należy minimum 20% powierzchni działki przeznaczyć pod zieleń wysoką lub niską, szczególnie pełniącą funkcję zieleni izolacyjnej.
9) Nakazuje się wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe, a także wstępne podczyszczenie przed odprowadzeniem do kolektora kanalizacji deszczowej.
10) Nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych.
11) Obowiązuje nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych.
12) W działalności gospodarczej preferować należy zapobieganie, ograniczanie i odzysk odpadów

poprodukcyjnych.
13) Zagospodarowanie odpadów innych niż niebezpieczne, wytwarzanych w ilości powyżej 1 tony rocznie wymaga powiadomienia burmistrza gminy o sposobie ich zagospodarowania w terminie nie krótszym niż 2 miesiące przed rozpoczęciem działalności powodującej ich powstanie.
14) Dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej przy zachowaniu odległości min. 100 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz linii rozgraniczającej te tereny.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PS – tereny składowania i magazynowania - podstawowe przeznaczenie terenów pod składy, magazyny, hurtownie, centra logistyczne. Pozostałe ustalenia jak dla terenów PP.

§ 9
Infrastruktura techniczna

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem TE 3 – tereny urządzeń elektroenergetycznych- podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenia elektroenergetyczne – stacje transformatorowe.
1) Obowiązuje nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska;
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem TT – tereny obiektów i urządzeń obsługi telekomunikacyjnej.
1) Dozwolona jest lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem obiektów administracyjno- technicznych.
2) Obowiązuje nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska;
3) Obowiązuje nakaz uzyskania pozwolenia na emitowanie pól elektromagnetycznych do środowiska.
4) Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych o mocy ponad 15W i częstotliwości 30-300 GHz w odległości mniejszej niż 100m od granic terenów mieszkaniowych.
5) Obowiązuje nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych.
6) Zagospodarowanie odpadów innych niż niebezpieczne, wytwarzanych w ilości powyżej 1 tony rocznie wymaga powiadomienia burmistrza miasta o sposobie ich zagospodarowania w terminie nie krótszym niż dwa miesiące przed rozpoczęciem działalności powodującej ich powstanie.

§ 10
Komunikacja

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowi
• system ulic, dróg, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami KU
• urządzenia transportu samochodowego oznaczone symbolem KS
2. Dla ulic i dróg ustala się odpowiednio następujące szerokości w liniach rozgraniczających :
– droga krajowa- autostrada KU a wg realizacji w roku 2002
– droga powiatowa - klasy zbiorczej KU z 20?30 metrów
– droga powiatowa - klasy lokalnej KU l 12?15 metrów
– droga gminna - klasy lokalnej KU l 12÷15 metrów
– droga gminna - klasy dojazdowej KU d 10?15 metrów
– ciąg pieszo-jezdny KU p min. 6 metrów
– droga transportu rolniczego KU RP 4?6 metrów
1) Obszary te stanowią tereny publiczne.
Drogi i ulice publiczne oraz związane z nimi urządzenia powinny odpowiadać obowiązującym warunkom technicznym.
2) Przy realizacji obiektów (w tym dróg) użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne (w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich).
3. Zasady zagospodarowania i urządzenia terenów komunikacji są następujące :
1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU a przeznaczone są pod autostradę :
– minimalna odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 50 m
– zabrania się wykorzystywania indywidualnych, bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do autostrady z terenów przeznaczonych pod zainwestowanie położonych wzdłuż jej przebiegu;
– dopuszcza się wprowadzanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad;
2) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU z przeznaczone są pod drogi powiatowe klasy zbiorczej:
– minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi 8m;
– minimalna szerokość pasa jezdni wynosi 7 m;
– dopuszcza się wprowadzanie zespołów zieleni;
– dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; Obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego.

– zabrania się wykonywania indywidualnych, bezpośrednich włączeń komunikacyjnych nowo planowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie położonych wzdłuż przebiegu drogi;
– dopuszcza się wprowadzanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 5 uchwały.
3) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU l przeznaczone na drogi i ulice powiatowe:
– minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi 8m;
– minimalna szerokość pasa jezdni wynosi 6 m;
– dopuszcza się wprowadzanie zespołów zieleni;
– dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; Obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego.
– dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni;
– dopuszcza się wprowadzanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 5 uchwały.
4) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU l przeznaczone na drogi i ulice lokalne o charakterze gminnym:
– minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi 6m;
– minimalna szerokość pasa jezdni wynosi 6,0 m;
– dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni i jej zespołów oraz elementów rzeźbiarskich, małej architektury i nie związanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej ulicy
– dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów); sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego;
– dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 5 uchwały.
5) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU d przeznacza się na ulice dojazdowe :
– minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wynosi 6m;
– minimalna szerokość pasa jezdni wynosi 5,0 m;
– dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni i jej zespołów oraz elementów rzeźbiarskich, małej architektury i nie związanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej ulicy;
– dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych (parkingów) dla samochodów; sposób ich organizacji jest formą zagospodarowania tymczasowego;
– dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami §5, uchwały;
6) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU p przeznacza się na ciągi pieszo- jezdne :
– minimalna odległość linii zabudowy liczona od linii rozgraniczającej wynosi 4m;
– nawierzchnie ciągów winny być utwardzone; niedopuszczalna nawierzchnia asfaltowa;
– dopuszcza się organizację przestrzeni zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia,
– dopuszcza się wprowadzanie zieleni, elementów rzeźbiarskich, małej architektury i nie związanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej ciągu;
– dopuszcza się instalowanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 5 uchwały
– dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym.
– dla istniejących ciągów pieszo-jezdnych, których szerokość jest mniejsza niż 6m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 3,0m od osi ciągu.
7) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KU RP:
– dopuszcza się instalowanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 5 uchwały.
– dopuszcza się utwardzenie terenu
4. Trasy rowerowe w postaci oznakowanych pasów ruchu, uzupełnione odpowiednio przygotowanymi parkingami winny być - w miarę możliwości technicznych - wprowadzane na tereny przeznaczone dla komunikacji, w tym na drogi transportu rolnego lub po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości, także na terenach innych jednostek.
5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KS podstawowe przeznaczenie terenu pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego – tereny parkingów i garaży dla samochodów osobowych, tereny parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych, autobusów.
1) Dozwolona jest lokalizacja towarzyszących usług komercyjnych, terenów zieleni, parkingów, urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
2) Przy realizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane prawem rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące oddziaływanie obiektu na otoczenie, a w szczególności służące ochronie środowiska wodnego i

powietrza oraz zapewnienie dostępu do wody dla celów pożarowych.
3) Nakazuje się wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe, a także wstępne podczyszczenie przed odprowadzeniem do kolektora kanalizacji deszczowej.

§ 11

Lasy

1. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolem ZL- tereny lasów - podstawowe przeznaczenie terenów pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach.
2. Tereny oznaczone symbolem ZLd stanowią tereny dolesień. Dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością lokalną.
3. Na terenach lasów dozwolona jest lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku oraz obiektów służących gospodarce leśnej.

§ 12

Zieleń

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się na zieleń parkową.
1) Dopuszcza się wprowadzanie toalet publicznych, urządzeń dla zabaw i sportu, ławek oraz organizowanie ścieżek spacerowych i rowerowych.
2) Dopuszcza się wprowadzenie rzeźb i elementów małej architektury.
3) Dopuszcza się organizację miejsc parkingowych. Ich powierzchnia nie może zająć więcej niż 20% powierzchni jednostki terenowej.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZI- tereny zieleni izolacyjnej – podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleń wysoką i niską.
1) Dozwolona jest lokalizacja małych parkingów do 10 miejsc postojowych.
2) Dopuszcza się wprowadzanie urządzeń dla zabaw i sportu, ławek oraz organizowanie ścieżek spacerowych i rowerowych.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ – tereny trwałych użytków zielonych - podstawowe przeznaczenie terenu pod łąki i pastwiska.
1) Dozwolona jest lokalizacja zieleni i urządzonych ciągów spacerowych zapewniających dostęp do istniejących zespołów zieleni wzdłuż cieków wodnych.
2) W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.
3) Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych;
4) Dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków w uzgodnieniu ze Starostą Powiatu.

§ 13

Rolnictwo

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM – tereny rolne, podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe oraz zabudowę służącą gospodarce rolnej.
1) Dozwolona jest lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
2) Zakazuje się budowy obiektów mieszkalnych.
3) Przy lokalizacji obiektów inwentarskich, w których obsada zwierząt przekracza 25 DJP nakazuje się zachowanie odległości min. 100 m od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oraz jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami UC i UP.
4) Zakazuje się budowy obiektów inwentarskich, w których obsada przekracza 50 DJP.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RP- tereny rolne bez prawa zabudowy podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe.
1) Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.
2) Dozwolone jest urządzanie terenów zieleni ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
3) Dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RO – tereny upraw ogrodniczych , podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy ogrodnicze, sady .
1) Dozwolone jest urządzanie terenów zieleni ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.
2) Dopuszcza się budowę szklarni i innych obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz budynków kotłowni do ogrzewania szklarni.

§ 14

Wody

1. Tereny oznaczone symbolem WS – wody śródlądowe, podstawowe przeznaczenie terenów pod zbiorniki wód otwartych, cieki wodne.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 15
Na obszarze planu stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się w wymiarze :
1. dla terenów przeznaczonych na cele rozwoju komunikacji, infrastruktury technicznej, oświaty, sportu i rekreacji – na poziomie 1%,
2. dla terenów mieszkaniowych – na poziomie 10%
3. dla terenów pozostałych – na poziomie 20%,
§ 16
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.
§ 17
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.
§ 18
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Piotr Kołodziej