UCHWAŁA nr XXVI /110/2004

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 28 września 2004 roku

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów w granicach administracyjnych wsi B A L C A R Z O W I C E

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. Nr23, poz.220; Nr62, poz.558; Nr113, poz.984; Nr153, poz.1271; Nr214, poz.1806;z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) 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/250/2002 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 B A L C A R Z O W I C E, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren w granicach administracyjnych wsi Balcarzowice.
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 ogółem 600,32 ha
7. W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 24,01ha gruntów w tym:

   – grunty rolne klasy III - 0,32 ha
   – grunty rolne klasy IV - 6,27 ha
   – grunty rolne klasy V - 5,77 ha
   – grunty rolne klasy VI - 9,61 ha
   – lasy i grunty leśne - 1,20 ha + 0,09 ha (nie wymaga zgody)

   oraz pozostałe grunty (drogi, nieużytki) - 0,75 ha

   Grunty rolne III i IV klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne otrzymały stosowne zgody w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, decyzją Wojewody opolskiego z dnia 16 kwietnia 2004r. Nr ŚR.V-KK-7711/14/04 oraz decyzją Ministra Środowiska z dnia 26 sierpnia 2004r. Nr ZS-S-2120/202/2004.

§ 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, których wykaz i obowiązujące dlań ustalenia określono w § 3.

6) **Granice obszarów przyrodniczych objęte ochroną, ustalone planem**

- Korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym, dla których ustalenia określono w § 4

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 chronionego**

- Obszar zbiornika wód podziemnych, zbiornik triasowy o typie szczelinowo-krasowym nr GZWP 333
- strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody pitnej.

10) **Granice strefy wokół obiektu uciążliwego**

- strefa zagrożenia od napowietrznych linii energetycznych ŚN (średniego napięcia) **15/20 kV**
- strefa zagrożenia od gazociągu (Zdzieszowice - Tworzeń) podwyższonego ciśnienia **DN 500 CN 4,0 Mpa**, o szerokości 30m.

Zasady zagospodarowania powyższych obszarów ustalono w § 4

11) **Ciągi piesze** na obszarze jednostek terenowych.

12) **Ścieżki rowerowe** na obszarze jednostek terenowych

3. 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.

4. Pozostałe, nie wymienione w ust. 2, 3 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:

* dom, ul. Wiejska nr 22, murowany, l.20-te XX w.

* dom gospoda, ul. Wiejska 119, przeł. XIX / XX w, murowana.

* oraz inne obiekty ujęte w ewidencji gminnej w momencie realizacji uchwały

1. Na obszarze objętym planem **występują obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków :**

- **st. 1** - grodzisko średniowieczne położone ok.700m na północ od wsi Sieroniowice, na skraju lasu. Zlokalizowane na działce leśnej nr 13. Wpisane do rejestru zabytków woj. opolskiego pod **nr A - 362/73**.

Wokół stanowiska wyznacza się strefę ochronną o szerokości 50 metrów. Wszelkie działania w obrębie stanowiska oraz w jego strefie ochronnej muszą być uzgodnione z OWKZ, a prace prowadzone przez uprawnionych specjalistów, na koszt inwestora.

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, a zwłaszcza warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń geodezyjnych w innych miejscach niż określone na rysunku planu przebiegami 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 zagrożenia od linii napowietrznych średniego napięcia 15/20kV, o szerokości 5,2 m od rzutu skrajnego przewodu na płaszczyznę, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z jej użytkowaniem. Teren należy zagospodarować trwałą zielenią niską.

6. Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii napowietrznych średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.

7. Ustala się strefę zagrożenia od gazociągu podwyższonego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdzieszowice - Tworzeń, w pasie o szerokości 30m tj. 15m od osi gazociągu. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem gazociągu.

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. Z uwagi na ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP 333 - na całym obszarze planu zabrania się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne.

10. Na obszarze strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody obowiązują zakazy i nakazy wynikające z pozwolenia wodno-prawnego.

11. 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.

12. 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 szczególnych (§ 11.1 Rozporządzenia z dnia 23 stycznia 1987r. o ochronie powierzchni ziemi (Dz.U. nr 4, poz.23).

13. Ustala się zachowanie zespołów i pojedynczych egzemplarzy starodrzewia .

1) Wzdłuż szlaków komunikacyjnych i cieków wodnych należy wprowadzać zadrzewienia i zakrzaczenia roślinnością zgodną ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną.

2) Na terenach leśnych należy prowadzić ich kierunkową przebudowę gatunkami zgodnymi z roślinnością potencjalną

14. 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.

15. Wzdłuż potoku Ligockiego nakazuje się obustronne zachowanie pasów o szerokości 5m. bez trwałej zabudowy i ogrodzeń.

§ 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.
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. Do czasu realizacji kolektora dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych po terenie własnym inwestora.Wody opadowe i roztopowe z terenów produkcyjnych wymagają wstępnego podczyszczenia.

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej istniejącej i nowo realizowanej.
Zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych istniejących i nowo projektowanych w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.
Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenach innych jednostek terenowych na potrzeby inwestora;
Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych 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;

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 **MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** - podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami.

   Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to zabudowa wolnostojąca, zabudowa bliźniacza, zabudowa szeregowa oraz zabudowa atrialna.

   1) Dozwolone jest przeznaczenie części obiektów mieszkalnych pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru.

   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 w środowisku przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

   4) Dopuszcza się usytuowanie budynku w granicy nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ochronie przeciwpożarowej, higienicznosanitarnych, o drogach publicznych.

   5) W przypadku istniejących działek o szerokości nie przekraczającej 18 metrów dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i garażowych w granicy nieruchomości lub w

odległości mniejszej niż 3m, pod warunkiem spełnienia innych wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ochronie przeciwpożarowej, higienicznosanitarnych, o drogach publicznych.

6) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10m. licząc od poziomu terenu do kalenicy oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem użytkowym.

7) Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 600m^2 i szerokość działki min. 18 metrów.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MM – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej** – podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową (funkcja dominująca).

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 z usługami rzemieślniczymi, 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) Dopuszcza się usytuowanie budynku w granicy nieruchomości dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ochronie przeciwpożarowej, higienicznosanitarnych, o drogach publicznych.

6) W przypadku istniejących działek o szerokości nie przekraczającej 18 metrów dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i garażowych w granicy nieruchomości lub w odległości mniejszej niż 3m, pod warunkiem spełnienia innych wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ochronie przeciwpożarowej, higienicznosanitarnych, o drogach publicznych.

7) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10m. licząc od poziomu terenu do kalenicy oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem użytkowym.

8) Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą – 600m^2 i szerokość działki min. 18 metrów.

3. 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 zagrodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4) W przypadku istniejących działek o szerokości nie przekraczającej 18 metrów dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i garażowych w granicy nieruchomości lub w odległości mniejszej niż 3m, pod warunkiem spełnienia innych wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, o ochronie przeciwpożarowej, higienicznosanitarnych, o drogach publicznych.

5) Dopuszcza się wtórny podział działek, w tym w drugiej linii zabudowy pod warunkiem wydzielenia dojazdu o szerokości min.5m.

6) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 10m. licząc od poziomu terenu do kalenicy oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne włącznie z poddaszem użytkowym.

7) Dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w pkt 3 ust.5 w wypadku obiektów i urządzeń technologicznych niezbędnych do produkcji rolnej (np.silosy).

8) Zabrania się lokalizacji inwestycji, które mogą być uznane przez Starostę za mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w tym o obsadzie zwierzęcej wyższej niż 50 DJP.

9) Przy lokalizacji obiektów inwentarskich, w których obsada zwierząt przekracza 25 DJP nakazuje się zachowanie odległości min. 100 m od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej (MN, MM) oraz jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami UC i UP.

§ 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 s – tereny usług sportu

UP r – tereny usług kultu religijnego

UPo – 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) Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno - kulturowych ,

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 mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.

6) Przy realizacji obiektów (w tym dróg) użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne (w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich).

7) Nakazuje się zachowanie dostępności terenów.

8) Zabrania się lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjnych mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne.

9) 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 **UC – tereny usług komercyjnych -** podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji itp.

UC - tereny usług handlu

h

UC g - tereny usług gastronomii
UC k - tereny usług komunikacji
UC b - tereny usług bytowych

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

2) Dozwolona jest lokalizacja zakładów rzemiosła.

3) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15m. licząc od poziomu terenu do kalenicy.

4) Obowiązuje nakaz organizowania parkingów towarzyszących w granicach danej nieruchomości.

5) 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.

6) 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 z usługami rzemieślniczymi.

7) Przy realizacji obiektów (w tym dróg) użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne (w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich).

8) Zabrania się lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjnych mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne.

9) 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.

§ 8

Infrastruktura techniczna

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TE 3 – tereny urządzeń elektroenergetycznych-** podstawowe przeznaczenie terenów pod stacje transformatorowe;

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **TK 3** – **tereny urządzeń odprowadzania ścieków –** podstawowe przeznaczenie terenów pod pompownie ścieków .
Dozwolona jest lokalizacja związanych z tym przeznaczeniem obiektów technicznych.

§ 9

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**

2. Dla ulic i dróg ustala się odpowiednio następujące szerokości w liniach rozgraniczających :

   – 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 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.

   2) 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 5,5 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.

3) 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

4) 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.

5) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KU RP**:

- dopuszcza się instalowanie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 5 uchwały.

– dopuszcza się utwardzenie terenu

2. Trasy rowerowe w postaci oznakowanych pasów ruchu, uzupełnione odpowiednio przygotowanymi parkingami winny być - w miarę możliwości technicznych - wprowadzane na tereny przeznaczone dla komunikacji lub po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości, także na terenach innych jednostek.

§ 10

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.

§ 11

Zieleń

1. 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.

§ 12

Rolnictwo

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM – tereny rolne,** podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe.

   1) Dozwolona jest lokalizacja zabudowy służącej gospodarce rolnej, urządzeń infrastruktury technicznej, terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.

2) 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.

3) Dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków.

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 .
Dozwolone jest urządzanie terenów zieleni ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.

4. Tereny oznaczone symbolem **RU – tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej,** podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenia produkcji rolnej, hodowli oraz obsługi gospodarki rolnej.

1) **RU 2** – teren hodowli ryb
Dozwolona jest lokalizacja urządzeń związanych z gospodarką rybacką oraz lokalnej infrastruktury technicznej

§ 13

Wody

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

WS1 – wody śródlądowe płynące

Dozwolona jest lokalizacja urządzeń sportów wodnych.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 14

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%,

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Kołodziej