UCHWAŁA Nr XXXVIII/217/09
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 03 lipca 2009 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
terenów wsi SIERONIOWICE i ZIMNA WÓDKA

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413),

w związku:

z uchwałą Nr XVII/100/2007 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 grudnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do zmiany w obszarach:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie (rysunek planu nr 3),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi SIERONIOWICE,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi ZIMNA WÓDKA,

Rada Miejska w Ujeździe po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd, uchwalonym uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 września 2008 r. - uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi SIERONIOWICE i ZIMNA WÓDKA, obejmujący zmiany miejscowych planów w gminie Ujazd, w obszarach:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie (rysunek planu nr 3) uchwalonego uchwałą Nr XLIV/241/2002 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 lutego 2002 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 32, poz. 487 -w całym obszarze;
2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi SIERONIOWICE uchwalonego uchwałą Nr XXIII/102/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 64, poz. 1707 -w części obszaru;
3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi ZIMNA WÓDKA uchwalonego uchwałą Nr XXIII/101/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 64, poz. 1707 – w części obszaru, w zakresie przedstawionym w tekście uchwały i w rysunku planu miejscowego na mapie w skali 1: 2000, zwany dalej planem miejscowym.

2. Obszar planu miejscowego zajmuje wyodrębnione tereny położone na użytkach gruntowych we wsiach Sieroniowice i Zimna Wódka, planowane do zmiany lub utrzymania przeznaczenia podstawowego, opisane nowymi symbolami i oznaczone wspólną granicą opracowania na rysunku planu miejscowego.

3. Przedmiotem planu miejscowego w obszarze określonym w ust. 2, jest:

1) określenie zakresu zmian w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów, ustalonym dotychczas w planach podlegających zmianie;
2) ustalenie nowego planowanego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dla:
a) terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej oraz lasów, oznaczonych: P, UC, U oraz ZL,
b) terenów komunikacji publicznej, oznaczonych: KDGP, KDZ, KDD,
c) uzupełniającego wyposażenia terenów przeznaczenia podstawowego w układ komunikacji wewnętrznej – drogi, place i parkingi wewnętrzne, obiekty i urządzenia wewnętrznej infrastruktury technicznej (T) oraz oznaczenie lasów dopuszczonych do wylesienia (Zw);
3) ustalenie nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
4) ustalenie warunków realizacji planu miejscowego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, ustala się zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego określone jako obowiązkowy zakres planu miejscowego w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

§ 2. 1. Integralnymi częściami planu miejscowego są:
1) część tekstowa planu stanowiącą treść niniejszej uchwały;
2) część graficzna, sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 jako rysunek planu miejscowego w granicach opracowania - stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

2. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są:
1) ustalenia uchwały planu miejscowego wraz załącznikami, stosownie do treści zapisów;
2) ustalenia rysunku planu miejscowego oznaczone na mapie oraz wyszczególnione i opisane, stosownie do treści zapisów, w wykazie oznaczeń, na rysunku – załączniku nr 1, obejmujące:
a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
b) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolami literowymi,
c) numeracja terenów, oznaczona symbolami cyfrowymi,
d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i orientacyjne,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Elementy zagospodarowania i oznaczenia rysunku nie wymienione w ust. 2 pkt 2, mają charakter informacyjny.

§ 3. Warunki dotychczasowego użytkowania terenów oraz dotychczasowego utrzymania istniejącej
infrastruktury technicznej, w zakresie różnym od ustaleń ujętych w niniejszej uchwale regulują
obowiązujące przepisy odrębne.

§ 4. 1. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:
1) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, Normy Branżowe, przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
2) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym w rysunku planu miejscowego ściśle określonymi bądź orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego stosownym symbolem literowym;
3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub może uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu, albo stanowić funkcję uzupełniającą; jest oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;

4) obiekty towarzyszące – budynki pomocnicze, portiernie, wartownie, garaże, wiaty parkingów, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
5) obiekty infrastruktury technicznej, na terenach lub w obiektach przeznaczenia podstawowego jako przeznaczenie towarzyszące lub na wydzielonych działkach z dojazdem wewnętrznym lub publicznym, naziemne lub podziemne, takie j. np.: stacje transformatorowe, rozdzielnie sieciowe, przepompownie i zbiorniki ścieków, separatory i odparowniki wód opadowych, stacje redukcyjne i zbiorniki gazu, oleju opałowego, stacje bazowe telefonii, słupy trakcyjne WN, zbiorniki wody, itp.
6) urządzenia budowlane – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, przejazdy i drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, place manewrowe i postojowe, parkingi, bocznice kolejowe, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu lub terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie;
7) usługi komercyjne – działalność podmiotów gospodarczych świadczących usługi dla ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia oraz innej nieuciążliwej działalności gospodarczej, prowadzona w wydzielonym lokalu użytkowym lub budynku, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce lub terenie własnym;
8) nieprzekraczalna linia zabudowy - to jest określająca najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły, t.j. z wyjątkiem takich elementów budynku jak np.: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, wsporniki, zadaszenia oraz rampy, pochylnie lub schody zewnętrzne;
9) wskaźnik zabudowania działki lub terenu – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, do powierzchni działki lub terenu;
10) powierzchnia biologicznie czynna – grunt lub sztuczne podłoże pokryte czynną biologicznie roślinnością na terenie lub działce budowlanej;
11) znaczące oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska;
12) przestrzeń publiczna -tereny w obrębie linii rozgraniczających ogólnodostępnych ulic i dróg publicznych;
13) obszar planu miejscowego obejmuje wyodrębnione z planów podlegających zmianie, tereny nowego przeznaczenia opisane oraz oznaczone na rysunku granicami opracowania, na częściach obszarów wsi Sieroniowice i Zimna Wódka -jako scalony, jednolity plan miejscowy o orientacyjnej łącznej powierzchni ok. 75,0 ha.

2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenów lub funkcji, stosowane w planie miejscowym, oznaczają odpowiednio:
1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczona symbolem P - budynki i budowle produkcyjne lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla funkcji produkcyjnej, montażowej, przetwórczej, składowej, magazynowej i ekspedycji oraz obsługi środków transportu samochodowego, w tym np.: bazy logistyczne, zajezdnie, zakładowe stacje paliw -łącznie ze stacjami biopaliw, gazu ziemnego i wodoru do ogniw wodorowych, stacje obsługi i napraw pojazdów, stacje diagnostyczne, zespoły garaży dla samochodów transportu towarowego i autobusów oraz administracja, usługi użytku wewnętrznego i badawczo-laboratoryjne, usytuowane na terenie własnym, w budynkach lub na wydzielonych działkach budowlanych wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym: drogi wewnętrzne oraz parkingi dla samochodów użytkowników, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (T), jak np.: ciepłownie i instalacje geotermiczne dla celów grzewczych i technologicznych, stacje transformatorowe, zbiorniki gazów i paliw, siłownie solarne, wewnętrzne ujęcia wody i stacje uzdatniania, przepompownie ścieków, osadniki wód opadowych, zagospodarowanie terenu i zieleń, zieleń izolacyjna;
2) zabudowa wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, oznaczona symbolem UC - budynek usługowy lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla usług handlu o

powierzchni sprzedażowej przekraczającej 2000 m2 objętych regulacją i procedurami określonymi we właściwym przepisie odrębnym -usytuowana na wydzielonych działkach budowlanych lub terenach wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami budowlanym;

3) zabudowa usługowa, oznaczona symbolem U -budynek usługowy lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla:

a) usług komercyjnych w tym np.: handlu, rzemiosła, żywienia, otwartej opieki medycznej, bankowości oraz usług obsługi motoryzacji, w tym np.: komercyjne stacje paliw, stacje obsługi i napraw, stacje diagnostyczne i sprzedaż samochodów, itp.,

b) usług publicznych, ogólnie dostępnych lub wewnętrznych, takich jak np.: policja, straż pożarna, ratownictwo medyczne, służby ochrony, straże bezpieczeństwa i porządku, ochrona zdrowia, poczta, łączność, itp., usytuowana na wydzielonych działkach budowlanych lub terenach wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi;

4) tereny infrastruktury technicznej, usytuowane na wydzielonych działkach budowlanych lub terenach przeznaczenia podstawowego wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, oznaczone symbolem (T).

3. Sformułowanie -„ zaleca się", użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego" uregulowania jako wymaganego warunku planu – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem.

4. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami oraz z przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane z późn. zm. oraz z przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

3) ustawami związanymi z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tych ustaw.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów.

§ 5.1. Dla wyznaczonych terenów w granicach planu miejscowego ustala się następujące rodzaje
przeznaczenia podstawowego, oznaczone w tekście i rysunku planu miejscowego następującymi
symbolami literowymi:

1) **P -** tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynów oraz baz transportu samochodowego;

2) **UC -** tereny obiektów wielkopowierzchniowych usług handlu – o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m^2;

3) **U -** tereny zabudowy usług publicznych lub komercyjnych, w tym usług obsługi motoryzacji;

4) **ZL -** tereny lasów;

5) **KDGP -** tereny węzła drogowego i drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego – w części objętej planem miejscowym;

6) **KDZ -** tereny pasa drogowego ulicy klasy zbiorczej;

7) **KDD -** tereny pasa drogowego ulicy klasy dojazdowej.

2. Na terenach przeznaczenia podstawowego określa się, jako przeznaczenie uzupełniające oraz dopuszcza się wydzielenie terenów, obiektów lub urządzeń jako funkcji towarzyszących – oznaczonych w tekście lub na rysunku planu miejscowego, jako:

1) drogi wewnętrzne, zakładowe i parkingi obsługujące tereny funkcji podstawowej;

2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (T) wydzielone lub uzupełniające funkcję podstawową terenu;

3) zagospodarowanie terenów do wylesienia (Zw).

3. Tereny planowanego przeznaczenia podstawowego oznaczone wg określeń ust. 1 dwoma lub kilkoma symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia

terenu pod warunkiem zachowania ustalonych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.

4. W przypadku konieczności dokonania podziału terenu przeznaczenia podstawowego, wydzielenia dróg publicznych lub działek infrastruktury technicznej w miejscach nie określonych planem ustala się obowiązek udokumentowania wniosku podziałowego koncepcją zagospodarowania terenu wg przepisów szczególnych prawa budowlanego, stosując się do zasad planu oraz w uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości.

5. W obrębie każdego terenu o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu zakazuje się realizacji zabudowy, zmiany przeznaczenia lub trwałego zagospodarowania terenu o innym przeznaczeniu, niż to które określono w planie miejscowym, za wyjątkiem obiektów i zagospodarowania placu budowy, urządzeń do badań geologicznych, hydrologicznych, itp. obiektów tymczasowych.

Dział II
USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO
Rozdział 1
Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 6.1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

1) stacji bazowych telefonii komórkowej przekraczających moc i charakterystykę urządzeń emisyjnych anten oraz parametry budowli, określone w postępowaniu przeprowadzonym wg nakazanej przepisem odrębnym procedury oraz ustalone planem miejscowym;
2) siłowni wiatrowych;

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu niektórych przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu lub dla których taki raport może być wymagany w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska, obejmujących takie przedsięwzięcia, których:

1) oddziaływanie na tereny sąsiednie może spowodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, uniemożliwiającego zagospodarowanie terenów sąsiednich zgodnie z przeznaczeniem dotychczasowym lub określonym w planie miejscowym;
2) działalność może być zaliczona do stwarzających zagrożenie poważną awarią przemysłową;

3. Zakazuje się w obszarze planu składowania, magazynowania oraz przetwarzania z wyjątkiem tymczasowego gromadzenia przed ich usunięciem -odpadów radioaktywnych i niebezpiecznych, odpadów innych niż niebezpieczne oraz surowców wtórnych w tym szczególnie odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów.

4. Ustala się zakaz lokalizacji otwartych placów składowych dla otwartego składowania materiałów sypkich, za wyjątkiem materiałów sypkich składowanych czasowo podczas prowadzenia budowy, mogących być źródłem zapylenia i zanieczyszczenia powietrza – składowanie i magazynowanie takich materiałów musi odbywać się w zamkniętych obiektach kubaturowych.

5. W granicach planu miejscowego zakazuje się prowadzenia gospodarczego chowu i hodowli oraz handlu zwierzętami.

6. W granicach planu miejscowego ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 2
Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na
podstawie przepisów odrębnych, a to:
tereny górnicze,
tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. Obszar planu miejscowego położony jest na granicy zasięgu głównego zbiornika wód

podziemnych GZWP nr 335 ”Krapkowice – Strzelce Opolskie”, stanowiącego potencjalnie niezagrożoną
jednolitą część wód podziemnych PL-GB-6210-129 -zbiornik triasowo-szczelinowo-porowy o statusie
najwyższej i wysokiej ochrony (OWO) o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 50.000 m3/dobę –
dla którego brak jest decyzji administracyjnych określających szczególne wymogi ochrony.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu, respektując nakazy i zakazy obejmujące :

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:

1) nakazuje się chronić przed zanieczyszczeniem poziomy wodonośne głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP nr 335 ” Krapkowice -Strzelce Opolskie”, jako obszaru najwyższej i wysokiej ochrony (OWO) oraz przypowierzchniowe wody podziemne wg ogólnych zasad określonych w przepisach odrębnych;
2) nakazuje się przestrzegać, ustalone w przepisie odrębnym, zasady ochrony wód podziemnych, obejmujące:
a) zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem ściekami bytowymi lub produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych,
b) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych,
c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i z niezanieczyszczonych powierzchni utwardzonych, a z powierzchni zanieczyszczonych po ich oczyszczeniu do gruntu przez zbiorniki i urządzenia rozsączające;
3) ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych, zbiorników i urządzeń rozsączających lub do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno-ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określone w § 21 – 24 uchwały.

3. W zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie poziomów dopuszczalnych: emisji zanieczyszczeń oraz hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach terenów przeznaczenia podstawowego, podlegających ochronie przed zanieczyszczeniem powietrza oraz hałasem stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Zimna Wódka -Buczki i Sieroniowice – Grzeboszowice;
2) określa się pas terenów o szerokości 250 m mierzony od skrajnej jezdni autostrady oraz o szerokości 100 m mierzony od skrajnej jezdni drogi krajowej jako strefy zagrożenia hałasem komunikacyjnym, w których w przypadkach stwierdzonego pomiarami przekroczenia poziomu dopuszczalnego hałasu, tereny i pomieszczenia stałego pobytu ludzi w budynkach usytuowanych w tej strefie powinny być wyposażone w odpowiednie urządzenia i izolacje przeciwhałasowe;
3) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w § 26 uchwały.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) nakazuje się roboty makro-niwelacyjne związane z realizacją obiektów budowlanych i zagospodarowaniem terenu ograniczyć do udokumentowanego zakresu zmian ukształtowania, a nowe powierzchnie i spadki terenów kształtować w sposób oparty o projektowane systemy odwodnienia terenów, nawiązując do kierunków naturalnego powierzchniowego spływu wód opadowych i roztopowych, w tym szczególnie z infrastruktury odwadniającej autostradę;

2) przed realizacją obiektów budowlanych nakazuje się zdjęcie wierzchniej, próchniczej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym miejscu uzgodnionym z właściwym organem administracji samorządowej;
3) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w § 25 uchwały.

5. W zakresie ochrony przyrody:
1) zaleca się chronić istniejące enklawy lasu przeznaczone na cele nieleśne (Zw), ograniczając zakres ich wylesienia do wycinek niezbędnych dla prawidłowego zagospodarowania terenu przeznaczenia podstawowego, uwzględniając możliwość wykorzystania istniejącej zieleni w zagospodarowaniu terenów nowego przeznaczenia;
2) dopuszcza się, na terenach przeznaczonych do wylesienia (Zw), uzasadnione wycinki drzew po przeprowadzeniu postępowania nakazanego przepisami odrębnymi oraz dokonaniu nasadzeń kompensacyjnych określonych w stosownych decyzjach;
3) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich form rozwojowych;
4) ustala się realizować nowe nasadzenia zieleni izolacyjnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o dobór gatunków rodzimych, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
5) nakazuje się uwzględniać wymogi ochrony, położonego poza terenami planu miejscowego -na zachód i na południe od autostrady, obszaru Natura 2000 „Góra Św. Anny" oraz położonego na zachód Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny", określone w odrębnym postępowaniu dla przedsięwzięć wymagających opracowania raportu oddziaływania na środowisko.

6. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym:
1) wokół urządzeń elektroenergetycznych ŚN -urządzeń i obiektów stacji transformatorowych nie występuje strefa ochronna II stopnia, w której czas przebywania ludzi byłby ograniczony;
2) nakazuje się zachować podstawową charakterystykę, moc stacji bazowych i parametry anten nadawczo-odbioczych telefonii komórkowej, które:
a) nie mogą przekroczyć całkowitej mocy promieniowania izotropowego 20 000 W i częstotliwości 30 kHz -300 GHz,
b) powinny posiadać anteny sektorowe i radioliniowe zainstalowane na wysokości powyżej 30,0 m npt, o maksymalnym zasięgu szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego w przestrzeni powietrznej w poziomie do odległości 50,0 m w miejscach niedostępnych dla przebywania ludzi,
c) lub których oddziaływanie pola elektromagnetycznego w miejscach dostępnych dla ludzi nie może przekraczać wartości dopuszczalnych;
3) nakazuje się respektować zasady uregulowań dla elektroenergetyki i teleinformacji, określone w § 27 i 28 uchwały.

7. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
nakazuje się, przy robotach ziemnych na terenach objętych planem miejscowym postępować
wg zasad określonych w § 9 i 11.

Rozdział 4
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. W obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się respektowanie wymogów ochrony
ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie powinny być realizowane przy zachowaniu następujących wymogów:
1) realizacja zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia terenu dla zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług oznaczonej symbolem 1-P,UC,U,(T) powinna być prowadzona w oparciu o kompleksowe projekty zagospodarowania terenu; dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie wyodrębnionych części terenu lub działek, po zapewnieniu dostępu komunikacyjnego od ulic publicznych lub dróg wewnętrznych za zgodą właściciela gruntu;

2) realizacja zabudowy, zagospodarowania i uzbrojenia terenu dla 2 fragmentów oznaczonych symbolami 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) powinna być prowadzona w oparciu o kompleksowe projekty zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących całe tereny techniczno-produkcyjne i usług łącznie z terenami przyległymi położonymi na północ od granicy planu miejscowego;
3) stosowanie dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym, ustalonych warunków: przeznaczenia terenu, linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

3. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem ustaleń ust. 2:

1) ustala się, zabudowę i zagospodarowanie terenów w sposób uzasadniony projektami zagospodarowania dla wydzielonych terenów techniczno-produkcyjnych i usługowych przy uwzględnieniu swobody zabudowy terenów sąsiednich, nie ograniczania dojazdu i dostępu do tych terenów układem nowej zabudowy, która nie może naruszyć ustalonych w planie miejscowym wskaźników zabudowy, parametrów zabudowy oraz oddziaływań na środowisko;
2) dopuszcza się budowę, remont, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania budynków, budowli i urządzeń technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach ustalonych w planie miejscowym;
3) nakazuje się dostosowanie obiektów w zabudowie usługowej do potrzeb osób niepełnosprawnych określonych w przepisach odrębnych;
4) nie dopuszcza się, na terenie zabudowanym do pomniejszania, poprzez intensyfikację zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej poniżej ustalonych w planie wskaźników;
5) budynki należy sytuować zachowując ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zasady i odległości określone w tekście lub na rysunku planu miejscowego;
6) budynki zaleca się sytuować stosując się do ustaleń szczegółowych określonych w § 30 oraz utrzymując zasadę nawiązania położeniem obrysów głównych budynków i elewacji frontowych z tolerancją kątową odchylenia do 20^{o}, jako:
a) równoległe lub prostopadłe do istniejącego układu działek gruntowych, osi autostrady lub odcinka ulicy zbiorczej 1-KDZ na terenach 1-P,UC,U,(T),
b) na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) -równoległe lub prostopadłe do istniejącego układu działek gruntowych lub odcinka ulicy zbiorczej 1-KDZ w oparciu o kompleksowe projekty zabudowy dla przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach przylegających od północy położonych poza obszarem planu miejscowego.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych głównych budynków funkcji podstawowej przeznaczenia terenu, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, określone w tekście uchwały lub oznaczone na rysunku planu miejscowego jako najmniejsze wymagane odległości, lecz nie mniej niż:

1) 50,0 m -od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady
2) 30,0 m -od linii rozgraniczającej drogę KDGP;
3) 20,0 m -od linii rozgraniczającej ulice KDZ;
4) 10,0 m -od linii rozgraniczającej ulicę KDD;
5) 20,0 m -od granicy lasu i zadrzewień dla budynków zabudowy techniczno-produkcyjnej i usług – dopuszcza się uzasadnione zmniejszenia odległości wg warunków przepisu odrębnego.

5. Ustala się warunki regulacyjne dla sytuowania budynków naziemnych względem linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych w zależności od wysokości projektowanego budynku, które należy stosować następująco:

1) utrzymując zasadę zachowania proporcji odległości do wysokości wyrażoną stosunkiem liczbowym 1:1, tj. zachowania najmniejszej odległości od dróg i ulic dróg publicznych, równej wysokości projektowanego i wznoszonego budynku naziemnego;
2) warunki ust. 4 i 5 pkt 1 należy stosować łącznie przy ustalaniu usytuowania obiektów naziemnych, stosując się do odpowiednich przepisów odrębnych.

6. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własnego terenu lub działki, miejsc postojowych dla samochodów pracowników, dostawców, klientów i użytkowników usług,

na parkingach wewnętrznych oraz publicznie dostępnych, w ilościach wg wskaźników określonych w § 19.

7. Należy stosować szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz określone obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone w ustaleniach szczegółowych zawarte w § 29 -31 uchwały.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. W obszarze planu miejscowego nie występują zabytki objęte ochroną ani dobra kultury
współczesnej wymagające ochrony.

2. Odkrycie przedmiotów, przypuszczalnie zabytkowych, w trakcie prowadzenia robót ziemnych wymaga:

1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Ujazdu.

Rozdział 6
Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Określa się jako przestrzenie publiczne tereny pasów drogowych planowanych dróg i ulic,
oznaczonych symbolami 1-KDGP i 1-KDZ oraz ulicy 1-KDD, położonych w obszarze planu miejscowego.

2. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów przylegających do przestrzeni publicznych, określonych w ust. 1, określa się następująco:

1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie lub dla użytkowania nie publicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;
3) określa się w pasach drogowych ulic, stosownie do warunków sytuacyjnych w zagospodarowaniu terenu przeznaczenia podstawowego za zgodą zarządcy terenu - z wyjątkiem skrzyżowań - możliwość sytuowania i lokalizowania:

a) elementów wyposażenia drogi, ulicy: znaki drogowe, oświetlenie i zieleń urządzoną niską i wysoką,
b) elementów małej architektury np.: ławki, zegary, znaki i plany informacyjne;
c) wiat przystanków autobusowych, urządzonych miejsc na kontenery odpadów komunalnych oraz urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego,
d) kiosków, punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 5,0 m2, usytuowanych w miejscach nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz utrudnień dla pieszych,
e) zjazdów publicznych wg zasad określonych w planie miejscowym lub indywidualnych – w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
f) podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;

4) dopuszcza się doraźne ustawianie toalet kontenerowych obsługiwanych w specjalistycznym systemie usuwania nieczystości płynnych;
5) na terenach przeznaczenia podstawowego w pasach o szerokości do 30,0 m przylegających do przestrzeni publicznych oraz w pasie do 50,0 m od terenu autostrady, zakazuje się lokalizacji reklam oraz przeznaczanie elewacji budynków i ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych dla umieszczania komercyjnych reklam podmiotów usytuowanych poza obszarem planu; dopuszcza się umieszczanie znaków, tablic informacyjnych i reklamowych, wyłącznie jako bezpośrednio związanych z nazwą własną firmy lub przeznaczeniem terenu i jego części.

3. Nie wyznacza się miejsc dla organizacji imprez masowych w obszarze przestrzeni publicznych ustalonych planem.

Rozdział 7
Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się dokonanie podziałów terenów w obszarze planu miejscowego dla wydzielenia planowanych terenów komunikacji, oznaczonych: 1-KDGP, 1-KDZ i 1-KDD o przebiegu i szerokościach pasów drogowych określonych w planie.

2. Dopuszcza się zmiany granic terenów komunikacji określonych orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, uzasadnione w projektach budowlanych zagospodarowania inwestycji drogowych, obejmujące, np.: odchylenia w wytyczeniu lub położeniu osi ulic, położenie jezdni i ilości pasów przy skrzyżowaniach, skarp terenowych lub rowów, poszerzenia lub zwężenia pasa drogowego, itp. w przypadkach ustalonych w § 14.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu wydzielania nowych samodzielnych działek w granicach terenów: 1-P,UC,U,(T) lub dla dokonania zmian powierzchni działek istniejących pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz zachowania warunków określonych w § 14.

4. Dokonywanie podziałów w obszarze 1-P,UC,U,(T) powinno następować w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu inwestora wiodącego lub projekty zagospodarowania wydzielonych terenów i działek; istniejące podziały działek gruntowych w granicach nowego przeznaczenia nie wiążą sposobu prowadzenia podziałów.

5. Dopuszcza się dokonanie podziałów w celu wydzielania nowych samodzielnych działek w granicach terenów: 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) wyłącznie w oparciu kompleksowe koncepcje lub projekty zagospodarowania, opracowane łącznie dla przedsięwzięć inwestycyjnych na przylegających od północy częściach terenów położonych poza obszarem planu miejscowego, lub wydzielenie działek pod obiekty infrastruktury wg zasad określonych w § 14.

6. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu miejscowego.

§ 14. 1. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu
miejscowego obowiązujące linie rozgraniczające terenów o ustalonym przeznaczeniu i pasów
drogowych przylegających planowanych ulic.

2. Ustala się ogólne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w sposób następujący:

1) zgodnie z ogólnymi zasadami podziału wg ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
2) uwzględniając określone warunki w ustaleniach szczegółowych uchwały, odpowiednio dla poszczególnych terenów;
3) zaleca się uwzględniać zasady podziałów wg kierunków zasadniczego układu istniejących granic nieruchomości gruntowych określonych na rysunku planu.

3. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z planowanych lub istniejących dróg i ulic, albo za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, określonych w przepisach odrębnych;
2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych,
3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale.

4. Dopuszcza się, na terenach przeznaczenia podstawowego oznaczonych symbolami P, UC, U, dokonywanie wydzieleń geodezyjnych działek dla naziemnych lub podziemnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o powierzchni uzasadnionej koncepcją lub projektem zagospodarowania terenu w dostosowaniu do parametrów technicznych tych obiektów i urządzeń, pod warunkiem zapewnienia wydzielonym nieruchomościom

bezpośredniego lub pośredniego dostępu do drogi publicznej lub dróg wewnętrznych oraz spełnieniu warunków przepisów odrębnych.

Rozdział 8
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą
być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich
udostępnienia dla wykonania niezbędnych prac geodezyjnych, dojazdów i uzbrojenia w zakresie
urządzeń sieciowych, wynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisu odrębnego.

Rozdział 9
Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 16. 1. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty przy zbyciu nieruchomości od jej właściciela na rzecz Gminy Ujazd, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

1) od nieruchomości niezabudowanych wyznaczonych w obrębie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną i usługi: 1-P,UC,U,(T) oraz 2-P,UC,U(T) i 3-P,UC,U(T) -ustala się na 20 %;
2) od nieruchomości niezabudowanych wyznaczonych w obrębie terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod:
   a) tereny lasów: 1-ZL, 2-ZL, 3-ZL -ustala się na 0%,
   b) tereny komunikacji: 1-KDGP, 1-KDZ oraz 1-KDD -ustala się na 0%,
   c) tereny infrastruktury, w przypadku wydzielenia: T- ustala się na 0 %.

Dział III
USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozdział 1
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej

§ 17. 1. Ustala się w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego dla obszaru
planu miejscowego na częściach terenów wsi Sieroniowice i Zimna Wódka, następujące zasady obsługi
komunikacyjnej :

1) ustala się, Se dojazd i dostęp do terenów oznaczonych symbolami: 1-P,UC,U,(T), 2-P,UC,U(T) i 3-P,UC,U(T) powinien odbywać się z przylegających planowanych ulic publicznych klasy zbiorczej 1-KDZ oraz ulicy klasy dojazdowej 1-KDD;
2) ustala się, na terenach oznaczonych symbolami: 1-P,UC,U,(T), wyznaczanie oraz realizację staraniem i nakładami właścicieli -dróg wewnętrznych lub zakładowych w układach i przebiegach ustalonych projektami zagospodarowania terenów oraz połączonych z ulicami zewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenach położonych w obszarze planu miejscowego.

2. Ustala się zasadę dostępu komunikacyjnego do obszaru terenów inwestora wiodącego 1-P,UC,U,(T), wjazdami głównymi z planowanych ulic 1-KDZ i 1-KDD – jako planowanymi zjazdami publicznymi z kierunku określonego na rysunku planu miejscowego, a także dopuszcza się zjazdy indywidualne, w odległościach dopuszczonych przepisem odrębnym w innych miejscach uzgodnionych

3. Usytuowanie przyłączy sieciowych komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej obsługujących tereny przeznaczenia podstawowego, zaleca się lokalizować w miejscach zjazdów – wjazdów z ulic i ciągów komunikacyjnych wymienionych w ust. 1, na zasadach

określonych w planie miejscowym, przepisach odrębnych oraz na warunkach ustalonych przez zarządcę ulic oraz sieci; dopuszcza się sytuowanie przyłączy w innych miejscach uzgodnionych z zarządcami sieci i drogi.

4. Nie ustala się rozwiązań technicznych układu komunikacyjnego – rozwiązania takie powinny być oparte o warunki ustalone w planie miejscowym i zaprojektowane wg potrzeb funkcjonalnych inwestycji i wymogów warunków technicznych uzgodnionych z zarządcami dróg i ulic oraz w powiązaniu z przyległymi terenami sąsiednimi położonymi poza obszarem planu miejscowego.

§ 18. 1. Ustala się jako tereny komunikacji przeznaczenia podstawowego wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone na rysunku planu miejscowego pasy drogowe i określa się wymagane planem miejscowym parametry urbanistyczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

1**) KDGP** – teren drogi zewnętrznego układu komunikacyjnego – skrzyżowanie i węzeł istniejącej drogi krajowej nr 88 z planowaną drogą klasy zbiorczej „Z", ustalony w planie miejscowym jako teren przeznaczenia podstawowego, obejmujący część skrzyżowania leżącą w obszarze planu miejscowego, oznaczonego 1-KDGP – jako teren pod docelowy węzeł na drodze klasy głównej ruchu przyśpieszonego „GP", położonej poza obszarem planu miejscowego:

a) istniejąca, jednojezdniowa z utwardzonymi poboczami 1x2 z pasami ruchu o szerokości do 3,75 m z planowanym po stronie zachodniej drogi krajowej skrzyżowaniem z planowaną jednojezdniową drogą klasy „Z" 1x2, włączoną jednostronnie łącznicą północną docelowego węzła drogowego; łącznica położona w części poza obszarem planu, projektowana i realizowana będzie w procedurze określonej przepisem odrębnym,

b) planowana docelowo położona poza obszarem planu miejscowego – dwujezdniowa z utwardzonymi poboczami 2x2 z pasami ruchu o szerokości do 3,75 m, w pasie drogowym poszerzonym po stronie wschodniej do 50 m, ze skrzyżowaniem bezkolizyjnym węzłem drogowym z mostem i łącznicami z podjazdami na nasypach, oznaczonym w części jako teren 1-KDGP, krzyżującą się bezkolizyjnie na kierunku wschód – zachód z planowaną, docelowo dwujezdniową, drogą klasy „Z" 2x2,

c) planowane docelowo -alternatywnie -skrzyżowanie drogi krajowej z ulicą zbiorczą – jako np. rondo średnie – ok. 40,0 m średnicy, w poziomie terenu z wydzielonymi łącznicami prawoskrętów we wszystkich kierunkach oraz w przypadku wystąpienia wysokiego natężenia ruchu – z mostem ponad rondem w ciągu drogi krajowej (wg technicznych warunków ustalonych w odrębnym postępowaniu przez zarządcę drogi krajowej);

d) szerokość pasa drogowego ulicy klasy głównej ruchu przyspieszonego położonej poza obszarem planu miejscowego w liniach rozgraniczających:

-obecna, podstawowa: 23,5 m,

-docelowa, podstawowa: 50,0 m,

-poszerzenia na skrzyżowaniu i węźle: do 160,0 m;

2) **KDZ** – planowany odcinek drogi podstawowego układu komunikacyjnego o funkcji drogi zewnętrznej i o funkcji drogi obsługującej tereny techniczno-produkcyjne i usług w obszarze planu miejscowego, oznaczonej jako 1-KDZ – ulica klasy zbiorczej „Z":

a) etapowo, jednojezdniowa 1x2, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m, ze skrzyżowaniami lub zjazdami na tereny techniczno-produkcyjne i usług w poziomie terenu, jednostronne chodniki ze ścieżką rowerową, zatoki przystanków autobusowych, pasy wyłączania-włączania przy zjazdach, zalecana jednostronna zieleń wysoka,

b) docelowo, dwujezdniowa 1x4 lub 2x2, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m, ze skrzyżowaniami lub zjazdami w poziomie terenu, obustronne chodniki ze ścieżką rowerową, zalecana obustronna zieleń wysoka,

c) rodzaje skrzyżowań lub zjazdów, określa się jako:

-główne zjazdy dla transportu towarowego na tereny techniczno-przemysłowe;

-wlot i włączenia dróg wewnętrznych;

-dopuszczone są zjazdy indywidualne – na tereny lub działki istniejące w dotychczasowych miejscach po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

d) szerokość pasa drogowego ulicy klasy zbiorczej w liniach rozgraniczających:

-planowana podstawowa, jedna jezdnia 1x2 : 25,0 m,

-planowana docelowa, dwie jezdnie 2x2 i poszerzenie pasa na północ: do 40,0 m;

3) **KDD -** planowana ulica układu obsługującego dla terenów techniczno-produkcyjne i usług, stanowiąca teren przeznaczenia podstawowego, oznaczona jako 1-KDD -ulica klasy dojazdowej „D”,:
a) jednojezdniowa 1x2, z pasami ruchu o szerokości 3,5 m obustronne lub jednostronne chodniki; dopuszczone są bezpośrednie wjazdy na posesje bez ograniczeń,
b) szerokość pasa drogowego ulic klasy dojazdowej w liniach rozgraniczających podstawowa: 15,0 m;

2. Określa się jako elementy komunikacji wewnętrznej stanowiące funkcję towarzyszącą na terenach przeznaczenia podstawowego -drogi układu wewnętrznego i zakładowego:
1) ulice lub drogi klasy wewnętrznej „W” lub drogi zakładowe o przebiegu i parametrach określonych wg rozwiązań projektów zagospodarowania terenów techniczno-produkcyjnych i usług,
2) drogi pożarowe, wg rozwiązań projektów zagospodarowania terenów techniczno-produkcyjnych,
3) drogi wewnętrzne i zakładowe nie stanowią przestrzeni publicznych;
4) drogi wewnętrzne posiadające parametry techniczne drogi klasy dojazdowej „D”, za zgodą właściciela terenu, mogą być dopuszczone jako drogi publiczne lub dojazdy publicznie dostępne na całym przebiegu lub na określonym odcinku;

3. Określa się funkcje użytkowe i zasady zagospodarowania terenu ulic i dróg, w pasach pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną, jako następujące:
1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe);
2) ruch pieszy – chodniki jednostronne lub obustronne o parametrach umożliwiających poruszanie się na wózkach osób niepełnosprawnych;
3) ruch rowerowy -ścieżki rowerowe jedno-lub dwukierunkowe, na ulicach KDZ, dostępne dla wózków o napędzie elektrycznym osób niepełnosprawnych;
4) zalecana zieleń izolacyjna wysoka w pasach drogi 1-KDGP i ulicy 1-KDZ; prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej, w tym oświetlenie terenu dróg, dopuszczonej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi publicznej lub właścicielem drogi zakładowej;
5) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi:
a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
b) komunalnych urządzeń budowlanych.

4. Ustalone planem miejscowym zmiany w układzie komunikacyjnym obszaru objętego planem miejscowym, jako części układu dróg zewnętrznych oraz dróg i ulic obsługujących, obejmują:
1) w układzie dróg zewnętrznych:
a) etapowo -budowę włączenia planowanej ulicy zbiorczej 1-KDZ jednojezdniowej 1x2, do istniejącej drogi krajowej nr 88 -łącznicą północną i skrzyżowaniem rozszerzonym w poziomie terenu; łącznica, w części położona poza obszarem planu miejscowego, projektowana i realizowana będzie w procedurze określonej przepisem odrębnym,
b) docelowo – skrzyżowanie dwupoziomowe drogi 1-KDZ jedno-lub dwujezdniowej 1x4 lub 2x2, z położonym w zasadniczej części poza obszarem planu miejscowego -węzłem drogowym, łącznicami na nasypach i z mostem drogowym ponad (lub pod) drogą krajową nr 88, na terenie oznaczonym w części 1-KDGP; lub wg rozwiązania wariantowego skrzyżowanie – w poziomie terenu, np. rondo i most na drodze krajowej, wg warunków ustalonych w odrębnym postępowaniu przez zarządcę drogi krajowej,
c) budowę odcinka ulicy zbiorczej 1-KDZ w klasie – „Z” 1x2, docelowo 1x4 lub 2x2, wg planowanej nowej trasy na gruntach drogi rolniczej, rolnych i fragmentach gruntach leśnych (2 odcinki ok. 230 m), przeznaczonych pod pas drogowy o szerokości 25 m, a docelowo o szerokości 40 m, o łącznej długości ok. 1,0 km;
2) w układzie dróg obsługujących: -budowę zjazdów głównych jako skrzyżowań z ulicy klasy zbiorczej 1-KDZ z wlotami ulicy dojazdowej 1-KDD o długości ok. 0,6 km, ze zjazdami na tereny produkcyjno-techniczne, zabudowy usługowej i teren lasu 3-ZL;

3) w układzie istniejących dróg rolniczych: dopuszcza się likwidację odcinka istniejącej drogi rolniczej we wsi Zimna Wódka wzdłuż granicy wsi Sieroniowice w granicach terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej 1-P,UC,U,(T).

5. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych planowanych dróg i ulic oraz tras dróg i ulic wewnętrznych.

6. Dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych etapowo -najpierw jako przekrojów drogowych, a następnie jako przekrojów ulicznych, realizując kolejne elementy przekroju porzecznego ulic, tj. jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń izolacyjną oraz sieci infrastruktury sukcesywnie, stosownie do powstających potrzeb funkcjonalnych obsługi obszaru planu.

§ 19. Wymagane planem wskaźniki ilości miejsc postojowych.

1. Ustala się wymagane najmniejsze wskaźniki ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingach wewnętrznych oraz publicznie dostępnych, jako funkcji towarzyszącej podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniom terenów w ilościach wynikających z aktualnych i prognozowanych wskaźników obsługi motoryzacji – stosowane odpowiednio:

1) w zabudowie produkcyjno-technicznej, na terenach oznaczonych symbolem P:

a) 2 -4 stanowisk / 10 stanowisk pracy;

b) 1 -2 stanowisk / 10 klientów, interesantów – na parkingach dostępnych publicznie;

2) w zabudowie usługowej na terenach oznaczonych symbolami U i UC:

a) 2 -3 stanowisk / 10 jednoczesnych użytkowników usług – na parkingach dostępnych publicznie,

b) 1 -2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych – na parkingach dostępnych publicznie,

c) 2 -4 stanowisk / 10 stanowisk pracy;

3) w zabudowie infrastruktury technicznej towarzyszącej funkcji podstawowej:

a) 1 -2 stanowisk / 10 pracowników służb technicznych, lub

b) ilość stanowisk określoną indywidualnie dla potrzeb obsługi i utrzymania urządzeń.

2. Dodatkowo, stosownie do potrzeb, należy uwzględnić miejsca postojowe dla rozładunku-załadunku towarów oraz place i stanowiska postojowe w ilości określonej indywidualnie dla potrzeb obsługi technologicznej funkcji podstawowej i usług w zakresie transportu ciężarowego dostawczego i ekspedycji towarowej, zbiorowego transportu osobowego, służb technicznych i parkowania pojazdów specjalistycznych.

3. Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na wszystkich
rodzajach przeznaczenia terenu, wg wskaźnika – 1 miejsce postojowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 25 miejsc parkingowych.

Rozdział 2
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia zabudowy w media

§ 20. 1. Jako elementy zewnętrznej infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, ustala się istniejące i planowane w całym obszarze planu miejscowego, systemy sieci podziemnych wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych oraz potrzeb produkcyjnych, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz bezprzewodowy i przewodowy, energię elektryczną, teleinformację oraz odprowadzeniu ścieków komunalnych pochodzących ze ścieków bytowych, ścieków przemysłowych i wód opadowych lub roztopowych.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian sprawności działania i przeznaczenia podstawowego układu lub systemu infrastruktury.

3. Dopuszcza się zmianę parametrów ilościowych w zakresie dostaw i odbiorów mediów oraz standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych, sieci oraz urządzeń towarzyszących z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, Se nie będą powodowały zmian w dopuszczonych przepisami odrębnymi w oddziaływaniach na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się jako zasadę budowy nowych i przebudowy istniejących zewnętrznych sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych prowadzonych w pasach ulic lub przez przyległe tereny sąsiednie po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę ulic lub właściciela terenu; ustala się na działkach wewnątrz terenów techniczno-produkcyjnych i usług, budowę sieci wewnętrznych i przyłączy oraz prowadzenie instalacji technologicznych jako urządzeń podziemnych i nadziemnych.

5. Dopuszcza się w obrębie terenów przeznaczenia podstawowego sytuowanie obiektów i urządzeń infrastruktury na wydzielonych działkach wg zasad określonych w § 14, w nawiązaniu do sieci zewnętrznych w przyległych pasach ulic lub na terenach sąsiednich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci lub właściciela terenu.

6. Do istniejących lub projektowanych komunalnych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu zarządców tych systemów, w celu umożliwienia nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów.

7. Na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej lub usługowej oznaczonych symbolami P, UC i U, dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych źródeł zaopatrzenia i odbioru mediów oraz niezależnych systemów infrastruktury technicznej projektowanych z zachowaniem wymogów i procedur ustalonych w przepisach odrębnych, realizowanych kosztem i staraniem wnioskodawcy.

§ 21. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych dostarczaną z istniejących i projektowanych magistralnych sieci wodociągu komunalnego systemów wsi Sieroniowice i Zimna Wódka.

2. Dostawę wody w obszarze planu planuje się zapewnić z planowanych sieci magistralnych wodociągu komunalnego prowadzonych w pasie drogowym ulicy zbiorczej KDZ.

3. W obrębie terenów przeznaczenia podstawowego nakazuje się spełnić warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

4. W przypadku lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego może przekroczyć zapotrzebowanie 40 m3/dobę, dopuszcza się budowę własnego ujęcia do celów użytkowych i poboru wody określonego w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym.

§ 22. 1. Ustala się zasadę odprowadzania całości ścieków komunalnych z planowanej zabudowy magazynowej, produkcyjnej i usługowej, systemami projektowanych sieci wewnętrznych wraz z przepompowniami do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej wsi Sieroniowice lub Zimna Wódka, a dalej ciągami kolektorów do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe.

2. Dopuszcza się czasowe gromadzenie nieczystości płynnych w zbiornikach bezodpływowych i wywożenia przez uprawnioną jednostkę do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i przyłączenia do niej lokalnych systemów gromadzenia nieczystości.

3. Ścieki przemysłowe z zabudowy magazynowej, produkcyjnej i usługowej – wody zużyte nakazuje się oczyszczać na miejscu ich powstawania do parametrów zwykłych ścieków komunalnych przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 23. 1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków z wód opadowych i roztopowych z zainwestowanych terenów planowanej zabudowy magazynowej, produkcyjnej i usługowej pochodzącej z opadów z dachów, powierzchni utwardzonych, dróg, parkingów, do:

1) projektowanej zakładowej, wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej odprowadzanej do systemu gromadzenia, oczyszczania (separatory i zbiorniki retencyjne) i odprowadzania wód deszczowych po ich oczyszczeniu do gruntu lub odbiorników powierzchniowych;
2) alternatywnie, do planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej w przypadku jej realizacji;
3) ścieki z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu w separatorach przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub innego odbiornika.

2. Dopuszcza się odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy magazynowej, produkcyjnej i usługowej oraz terenów komunikacji, do

lokalnego systemu gromadzenia, oczyszczania, odparowywania lub rozsączania wód do gruntu, lub odprowadzania do wskazanych w odrębnym postępowaniu odbiorników powierzchniowych – wód płynących po za obszarem planu miejscowego, np. Ligocki Potok we wsi Sieroniowice lub potok Jaryszówka we wsi Zimna Wódka.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami i ich usuwania:

1) gospodarkę odpadami innymi niż komunalne, w tym: złomem i surowcami wtórnymi, odpadami przemysłowymi, niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, nakazuje się prowadzić staraniem wytwórcy odpadów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
2) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w kontenerach usytuowanych w urządzonych miejscach na terenach zabudowy i prowadzić segregację tych odpadów,
3) opróżnianie pojemników i kontenerów, określonych w pkt 1 powinno być prowadzone przez specjalistyczne służby w zorganizowanym systemie oczyszczania obszaru, a odpady następnie służby na urządzone składowiska odpadów oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

2. Zakazuje się na terenie planu miejscowego składowania odpadów bytowych, lub odpadów radioaktywnych, organicznych i chemicznych oraz czasowego gromadzenia wszelkich odpadów poza przeznaczonymi na te cele obiektami, zasobnikami lub kontenerami ustawionymi w zorganizowanych miejscach.

§ 25. 1. Ustala się, zasady zaopatrzenia w ciepło zabudowy magazynowej, produkcyjnej i usługowej z lokalnych źródeł ciepła lub instalacji cieplnych wewnętrznego systemu ogrzewania budynków, zorganizowanego jako wspólny, rozdzielny lub indywidualny staraniem inwestora.

2. Określa się jako zasadę ogólną, uzyskiwanie ciepła dla celów grzewczych i technologicznych w oparciu o paliwa płynne lub gazowe (gaz bezprzewodowy lub gaz ziemny dostarczany z sieci), spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub w oparciu o energię elektryczną.

3. Dopuszcza się zastępczo, stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Określa się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy planowanej zabudowy magazynowej, techniczno-produkcyjnej i usługowej z sieci gazowej dystrybucyjnej średniego lub niskiego ciśnienia zrealizowanej przez operatora zewnętrznego w całym obszarze SAG, zasilanej z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdzieszowice -Huta Katowice, przebiegającego po stronie północnej w odległości 300 – 700 m poza obszarem planu miejscowego. Dopuszcza się możliwość zasilania gazem z innych źródeł lub kierunków zasilania.

2. Określa się możliwość dostawy gazu ziemnego przez operatora zewnętrznego do obszaru planu miejscowego z usytuowanych poza obszarem planu miejscowego stacji redukcyjno-pomiarowych I i II stopnia oraz jego zasilanie sieciami średniego ciśnienia prowadzonymi w trasie planowanej ulicy zbiorczej KDZ lub równolegle do pasa autostrady na terenach przeznaczenia podstawowego za zgodą właścicieli nieruchomości na zasadach ustalonych w § 14.

3. Realizacja sieci gazowej wraz z lokalizacją stacji redukcyjno-pomiarowych, po stwierdzeniu zasadności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia opracowania projektów budowlanych i uzyskania odpowiednich decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z przepisem odrębnym.

§ 27. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną planowanych terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, zasilanej z istniejących i nowych urządzeń i obiektów elektroenergetycznych projektowanych w systemie sieci elektroenergetycznej WN i ŚN, rozbudowanym przez właściciela sieci o nowe jej odcinki oraz stacje transformatorowe, odpowiednio do zapotrzebowania mocy zgłoszonej przez odbiorów.

2. Ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i obiektów wraz z urządzeniami i liniami ŚN o napięciu 15 kV, które należy realizować na terenach przeznaczenia podstawowego jako kontenerowe stacje transformatorowe lub stacje wbudowane w obiekty oraz doziemne sieci kablowe, a w przypadkach technicznie uzasadnionych jako

sieci napowietrzne, służące zaopatrzeniu w energię elektryczną terenów w granicach planu miejscowego oraz terenów przyległych.

3. Ustala się możliwość wydzielenia działek przeznaczonych pod lokalizację nowych, niezbędnych dla zasilania obszaru, kontenerowych stacji transformatorowych 15 kV wraz z dojazdem z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, lokalizowanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej na terenach przeznaczenia podstawowego centrum logistycznego, za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w § 14.

4. Celem ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować warunki określone w § 9 ust. 6 uchwały.

§ 28. 1. Ustala się zasadę wyposażenia planowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne,
prowadzone i rozbudowane przez operatorów o nowe, podziemne odcinki sieci.

2. Ustala się, dla potrzeb łączności bezprzewodowej, możliwość lokalizowania na terenach przeznaczenia podstawowego wież antenowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej o mocach anten nadawczych montowanych na wysokościach nie powodujących zagrożeń dla ludzi, po przeprowadzeniu właściwego postępowania określonego w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla których nakazuje się respektować warunki określone w §9 ust. 6 uchwały.

Dział IV
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1
Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 29. 1. Dla gruntów na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1-P,UC,U,(T) położonych w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące planowane przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa techniczno-produkcyjna w tym magazynowa - P,
b) zabudowa usług handlu wielkopowierzchniowego -UC,
c) zabudowa usług -U,
2) przeznaczenie i funkcje uzupełniające:
a) tereny i obiekty infrastruktury technicznej (T) jako funkcje towarzyszące w zakresie określonym w § 21 – 29, w tym obiekty takie, jak np.: stacja transformatorowa 15 kV , rozdzielnia elektryczna, stacja pomiarowa gazu, zbiornik dla celów przeciwpożarowych z pompownią p.pożarową, zbiornik retencyjny na wody opadowe wraz z pompownią, baterie zbiorników na gaz techniczny, separatory substancji ropopochodnych, przepompownie ścieków, itp. obiekty lub urządzenia technicznego wyposażenia terenów i budynków,
b) jako funkcje towarzyszące -drogi wewnętrzne wraz z placami i miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, ciężarowych, dostawczych i autobusów, dla użytkowników, klientów, dostawców i pracowników usytuowane na terenie przeznaczenia podstawowego;
3) rodzaje zabudowy ustalonej planem:
a) ustala się wszelkie rodzaje zabudowy odpowiadające funkcjom przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu, obejmujące: budynki magazynowe z blokami biurowymi oraz budynki produkcyjne, budynki usługowe, biurowe, składowe itp. oraz budynki techniczne, budowle i instalacje technologiczne oraz urządzenia budowlane towarzyszące,
b) na terenach 1-P,UC,U(T), zalecane jest kompleksowe zagospodarowanie całego obszaru przez jednego lub kilku inwestorów w oparciu o projekty zagospodarowania terenów, wzajemnie skoordynowane i uzgodnione w zakresie zewnętrznych powiązań komunikacyjnych i infrastruktury;
4) zagospodarowanie terenu, obejmujące ustalone, dopuszczone i zalecane elementy:
a) wewnętrzna komunikacja kołowa zapewniająca dojazd i dojścia piesze z ulic i dróg publicznych lub z terenów sąsiednich, manewrowanie, dostawy i odbiór towarów oraz parkowanie pojazdów samochodowych,

b) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w granicach terenów zabudowy magazynowej, produkcyjnej lub usługowej winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych oraz autobusów, przodem pojazdu na drogę publiczną lub drogę wewnętrzną na przyległych terenach sąsiednich, c) publicznie dostępne zewnętrzne oraz zakładowe wewnętrzne, utwardzone place i miejsca postojowe dla samochodów osobowych, dostawczych i ciężarowych w ilościach wg potrzeb funkcjonalnych inwestora i wskaźników ustalonych w planie miejscowym,
d) mała architektura, zieleń ozdobna, rekreacyjna i izolacyjna wzdłuż granic terenu, ogrodzenie, place gospodarcze z miejscami na kontenery do czasowego gromadzenia odpadów,
e) zieleń izolacyjna – drzewa i krzewy, oraz skarpy i nasypy ziemne formowane lub ekrany akustyczne instalowane w przypadku potrzeby zapewnienia izolacji akustycznej terenów produkcyjno-technicznych i usługowych od drogi krajowej lub autostrady;
f) tereny wylesień (Zw) jako tereny istniejących lasów przeznaczone na cele nieleśne dopuszczone do wylesienia i zagospodarowania jako tereny planowanego przeznaczenia lub zalecone do zachowania drzewostanu na cele urządzenia zakładowej zieleni wewnętrznej jako powierzchni biologicznie czynnej,
g) urządzenia i obiekty towarzyszące: obiekty, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu,
h) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznych i technologicznych ponad terenem w sposób nie utrudniający komunikacji, zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe lub kubaturowe obiekty trwałe;
5) dopuszczone działania inwestycyjne, obejmujące:
a) budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę budynków i obiektów podstawowej i uzupełniającej funkcji terenu, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym,
b) budowę, przebudowę i remonty obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących, w tym: sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego terenu, dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, zieleni i ogrodzeń.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
1) ustala się planowane dojazdy i dojścia do terenów 1-P,UC,U(T), nowymi zjazdami z planowanych ulic, oznaczonych symbolami:
a) z ulicy klasy zbiorczej 1-KDZ – przyległej od północy: -zjazdami publicznymi -wjazdami-wyjazdami na teren, obsługującymi transport towarowy i osobowy, usytuowanymi w odległościach określonych na rysunku planu miejscowego lub innych uzgodnionych z zarządcą drogi, -dopuszcza się zjazdy indywidualne dla celów obsługi technicznej i przeciwpożarowej, w odległościach dopuszczonych za zgodą zarządcy drogi;
b) z ulicy klasy dojazdowej KDD – przyległej od wschodu: -zjazdami publicznymi i indywidualnymi – obsługującym transport towarowy i osobowy, w odległościach bez ograniczeń uzgodnionych z zarządcą drogi i odpowiednimi właścicielami terenu;
2) określa się na rysunku planu miejscowego orientacyjnie, zalecane kierunki i miejsca zjazdów i włączenia dróg wewnętrznych, do których mogą być nawiązane elementy wewnętrznego układu komunikacyjnego projektowanego na podstawie projektu zagospodarowania terenu;

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w §9 oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się w zakresie: obowiązku utrzymania ogólnych zasad określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleń § 11 uchwały.

6. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:
1) podziały, łączenie i wydzielanie działek na terenach 1-P,UC,U(T), ustala się dokonywać w oparciu o koncepcje i projekty zagospodarowania terenów;
2) dopuszcza się scalenie wszystkich terenów lub wydzielenie części terenów jako samodzielnych działek możliwych do zabudowy przez różnych inwestorów stosując się do rodzaju przeznaczenia terenów i warunków ustalonych w planie miejscowym;

3) zabrania się na terenach 1-P,UC,U(T), wydzielania działek przylegających na długości frontu do zewnętrznych ulic obsługujących, w sposób który uniemożliwiałby dostęp komunikacyjny do działek położonych w głębi terenu, bez wydzielenia ulic publicznie dostępnych lub dróg wewnętrznych zapewniających taki dostęp do wszystkich terenów;
4) należy stosować się do zasad podziału i łączenia terenów określonych w § 13 i 14 uchwały.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 1-P,UC,U(T), ustala się następująco:
1) wskaźniki zabudowy na terenie brutto:
a) łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na terenie nie przekraczającą 60% powierzchni terenu,
b) powierzchnię terenu pod drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, parkingi i place manewrowe, chodniki lub inne powierzchnie utwardzone dla terenów przeznaczenia podstawowego P, UC i U jako nie przekraczającą 40% powierzchni terenu;
c) dopuszcza się łączne bilansowanie powierzchni określonych w lit. a) i b)
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10% powierzchni terenu;
2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych usytuowanych na terenie lub działce, należy stosować odpowiednio do rodzaju zabudowy wg § 19;
3) parametry i gabaryty zabudowy na terenach 1-P,UC,U(T), ustala się następująco:
a) wysokości obiektów:
-budowanych, przebudowywanych i nadbudowywanych budynków magazynowych, produkcyjnych i usługowych od powierzchni terenu
-wysokość całkowita do 25,0 m,
-wysokość budynków pomocniczych i technicznych -wysokość całkowita do 10,0 m,
-wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń sytuowanych na terenie i na budynkach, w tym znaków reklamowych firmy, uzasadnioną udokumentowanymi potrzebami funkcjonalnymi lub technologicznymi -nie ogranicza się,
b) szerokości obiektów:
-szerokości elewacji frontowej -nowych budynków magazynowych, produkcyjnych usługowych oraz budynków pomocniczych i technicznych -nie ogranicza się,
-zaleca się stosowanie ujednoliconych standardów wymiarów i formy elewacji w zagospodarowaniu z terenami sąsiednimi – nie ogranicza się;
4) forma i cechy dachów oraz usytuowanie budynków:
a) dachy budynków magazynowych, produkcyjnych, usługowych, garażowych, pomocniczych -niskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci lub płaskie, kryte materiałem nie rozprzestrzeniającym ognia,
-na budynkach projektowanych dachy niskie, o nachyleniu połaci dachowych do 20^{o} lub dachy płaskie; dopuszcza się wszystkie formy świetlików dachowych,
-na budynkach pomocniczych, technicznych i garażach dachy niskie lub płaskie; dopuszcza się dachy dwuspadowe lub dachy pulpitowe nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków w sąsiedztwie;
-zaleca się na budynkach o rozpiętości większej niż 15,0 m -dachy płaskie lub niskie dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15o, kryte blachą lub innym materiałem nie rozprzestrzeniającym ognia,
b) dopuszcza się indywidualne formy dachów, uzasadnione funkcją i formą budynków oraz dostosowane kompozycyjnie do zabudowy sąsiedniej,
c) kierunek układ brył i frontowych elewacji budynków:
-na terenach 1-P,UC,U(T) kierunek usytuowania głównych budynków zaleca się jako równoległy lub prostopadły do autostrady lub granic istniejących działek gruntowych, określonych na rysunku planu miejscowego z tolerancją odchylenia 20%, dopuszcza się inny układ brył i elewacji uzasadniony indywidualnie w projekcie budowlanym.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych nowych budynków, sytuowanych od strony przylegających ulic, położonych na terenach przeznaczenia podstawowego o funkcji P, UC i U w odległościach określonych w § 10 ust 4;
2) ustalenia regulacyjne:

a) dopuszcza się zagospodarowanie terenów w pasach pomiędzy granicami terenów a liniami zabudowy elementami zagospodarowania naziemnego i podziemnego, parkingami, podjazdami, dojściami i zielenią drzew, krzewów i żywopłotów, zachowując odległości od jezdni przyległych ulic określone w przepisie odrębnym,
b) dopuszcza się lokalizację w pasach terenu określonych wyżej pod lit. a), obiektów pomocniczych zagospodarowania, takich jak np.: portiernie i wartownie parterowe przy wjazdach i wejściach, masztów znaków reklamowych, małej architektury, oraz technicznego uzbrojenia i wyposażenia terenu, j. np.: kontenerowe, parterowe stacje transformatorowe, nadziemne zbiorniki wody, pompownie, wiaty na rowery i motocykle, itp. obiekty towarzyszące,
c) ogrodzenia frontowe od strony ulicy zbiorczej 1-KDZ oraz od strony autostrady i drogi krajowej należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające wysokości 2,4 m; dopuszcza się wzdłuż ogrodzeń nasadzenia żywopłotów lub szpalerów drzew; zakazuje się stosowania prefabrykatów żelbetonowych; nie ustala się ograniczeń dla ogrodzeń wewnętrznych.

9. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, określa się wg odpowiednich zasad zaopatrzenia i odbioru mediów określonych w § 21 –29 uchwały, które na terenach 1-P,UC,U(T) zaleca się planować jako systemy kompleksowe, uwzględniając zewnętrzne powiązania dla zapewnienia dostawy i odbioru mediów z terenów planowanego zainwestowania oraz terenów położonych na przylegających obszarach we wsiach Zimna Wódka i Sieroniowice.

§ 30. 1. Dla gruntów na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) położonych w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące planowane przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe -docelowe:
a) zabudowa techniczno-produkcyjna -P,
b) zabudowa usług handlu wielkopowierzchniowego -UC,
c) zabudowa usług – U;
2) przeznaczenie uzupełniające
a) tereny i obiekty infrastruktury technicznej (T) jako funkcje towarzyszące w zakresie określonym w § 21 – 29;
3) rodzaje zabudowy dopuszczonej planem:
a) ustala się, na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) czasowy zakaz zabudowy odpowiadającej funkcjom przeznaczenia podstawowego terenu – realizację takiej zabudowy dopuszcza się, wyłącznie jako docelową kompleksową realizację zabudowy i zagospodarowania łącznie z terenami przylegającymi od północy, położonymi poza obszarem planu miejscowego, po ich przeznaczeniu na cele zainwestowania dokonanym w trybie odrębnego planu miejscowego,
b) na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) w przypadku zaistnienia na przyległych od północy terenach rolniczych prawnych warunków zabudowy i zagospodarowania, wymagany jest ujednolicony sposób sytuowania głównych budynków magazynowych, produkcyjnych i usługowych oraz budynków i budowli towarzyszących na przyległych działkach wg zasad określonych w § 10 uchwały,
c) dopuszcza się warunkowo na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) z pominięciem ustaleń pkt 2 lit a i b -realizację uzupełniającego przeznaczenia terenów w zakresie zabudowy pojedynczych obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków usługowych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu miejscowego;
4) zagospodarowanie terenu, dla zabudowy dopuszczonej warunkowo w pkt 2 lit c. obejmujące:
a) wewnętrzna komunikacja kołowa zapewniająca dojazd i dojścia piesze z ulic i dróg publicznych z terenów sąsiednich oraz parkowanie pojazdów samochodowych,
b) rozwiązanie komunikacji wewnętrznej w granicach terenów zabudowy winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych, przodem pojazdu na drogę publiczną lub drogę wewnętrzną na przyległych terenach sąsiednich,
c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych i dostawczych w ilościach wg potrzeb funkcjonalnych inwestora i wskaźników ustalonych w planie miejscowym,

d) mała architektura, zieleń izolacyjna i ozdobna, wzdłuż granic terenu, ogrodzenie, place gospodarcze z miejscami na kontenery do czasowego gromadzenia odpadów,
e) urządzenia i obiekty towarzyszące: obiekty, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, w tym oświetlenie terenu,
f) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; dopuszcza się prowadzenie sieci technologicznych ponad terenem w sposób nie utrudniający komunikacji, zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe lub kubaturowe obiekty trwałe;
5) dopuszczone działania inwestycyjne, obejmujące:
a) budowę, remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę budynków i obiektów uzupełniającej funkcji terenu,
b) budowę, przebudowę, i remonty obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
1) ustala się planowane dojazdy i dojścia do terenów 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T) nowymi zjazdami z przyległej od południa ulicy klasy zbiorczej 1-KDZ :
-publicznymi wjazdami-wyjazdami z zaleceniem usytuowania w nawiązaniu do wjazdów na tereny 1-P,UC,U,(T),
-zjazdy indywidualne dla celów obsługi technicznej i przeciwpożarowe powinny być usytuowane za odpowiednią zgodą zarządcy drogi 1-KDZ;
2) określa się na rysunku planu miejscowego orientacyjne miejsca zjazdów i włączenia ulic wewnętrznych, do których należy nawiązać elementy wewnętrznego układu komunikacyjnego projektowanego na podstawie projektu zagospodarowania terenu;

4. Warunki ochrony środowiska: ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w §9 oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się w zakresie: obowiązku utrzymania ogólnych zasad określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleń § 11 uchwały.

6. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:
1) podziały, łączenie i wydzielanie działek na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T), ustala się dokonywać wyłączne w oparciu kompleksowy plan zagospodarowania terenów na przyległych od północy terenach rolniczych w przypadku zaistnienia prawnych warunków ich zabudowy i zagospodarowania
2) zabrania się na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T), wydzielania działek przylegających na długości frontu do zewnętrznych ulic obsługujących, w sposób który uniemożliwiałby dostęp komunikacyjny do działek położonych po stronie północnej poza granicą planu miejscowego, bez wydzielenia ulic publicznie dostępnych lub ulic wewnętrznych zapewniających taki dostęp do terenów przyległych od północy;
3) należy stosować się do zasad podziału i łączenia terenów określonych w § 13 i 14 uchwały.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T), ustala się następująco:
1) wskaźniki zabudowy na terenie brutto:
a) łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i budowli na terenie nie przekraczającą 60% powierzchni terenu,
b) powierzchnię terenu pod drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, parkingi i place manewrowe dla terenów przeznaczenia podstawowego P, UC i U jako nie przekraczającą 30% powierzchni terenu;
c) dopuszcza się łączne bilansowanie powierzchni określonych w lit. a) i b)
d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10% powierzchni terenu;
2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych usytuowanych na terenie lub działce, należy stosować odpowiednio do rodzaju zabudowy wg § 19;
3) parametry i gabaryty zabudowy dopuszczonej na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T):
a) wysokości obiektów:

-budowanych, przebudowywanych i nadbudowywanych budynków pomocniczych i usługowych
-wysokość całkowita do 10,0 m, wysokość budynków technicznych
-wysokość całkowita do 5,0 m, wysokości budowli oraz instalacji i urządzeń, w tym znaków reklamowych firmy, sytuowanych na terenie i na budynkach, uzasadnioną udokumentowanymi potrzebami funkcjonalnymi lub technologicznymi -nie ogranicza się,
b) szerokości obiektów:
-szerokości elewacji frontowej -nowych budynków produkcyjno-technicznych i usługowych – nie ogranicza się,
-zaleca się stosowanie ujednoliconych standardów wymiarów i formy elewacji w zagospodarowaniu z terenami sąsiednimi;
4) forma i cechy dachów oraz usytuowanie budynków:
a) dachy budynków technicznych i usługowych -niskie, dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci lub płaskie, kryte materiałem nie rozprzestrzeniającym ognia:
-na budynkach projektowanych dachy niskie, dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 20o lub dachy płaskie; dopuszcza się wszystkie formy świetlików dachowych,
-na budynkach technicznych i usługowych dachy niskie, dwuspadowe nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków w sąsiedztwie; dopuszcza się dachy pulpitowe;
-zaleca się na budynkach o rozpiętości większej niż 15,0 m -dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niżkie o nachyleniu połaci do 15o, kryte materiałem nie rozprzestrzeniającym ognia,
b) dopuszcza się indywidualne formy dachów uzasadnione funkcją budynków i dostosowane kompozycyjnie do zabudowy sąsiedniej,
c) układ brył i frontowych elewacji budynków:
-na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T), ustala się jako równoległy lub prostopadły do linii usytuowania pasa drogowego ulicy zbiorczej 1-KDZ, określonych na rysunku planu miejscowego z tolerancja odchylenia 10%,
-dopuszcza się inny brył i elewacji uzasadniony indywidualnie w projekcie budowlanym w nawiązaniu do układu dachów budynków na terenach sąsiednich.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych nowych nadziemnych budynków, sytuowanych od strony przylegających ulic, położonych na terenach przeznaczenia podstawowego -ustala się w odległościach określonych w § 10 ust 4:
a) dla terenu 2-P,UC,U,(T) -linia zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego przebiega w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej pas ulicy 1-KDZ i jest położona poza północną granicą planu miejscowego,
b) dla terenu 3-P,UC,U,(T) -linia zabudowy budynków przeznaczenia podstawowego przebiega:
-w odległości 20,0m od linii rozgraniczającej pas ulicy 1-KDZ i jest częściowo położona poza północną granicą planu miejscowego,
-w odległości 30,0m od linii rozgraniczającej pas drogowy łącznicy węzła 1-KDGP;
2) ustalenia regulacyjne:
a) dopuszcza się na terenach 2-P,UC,U,(T) i 3-P,UC,U,(T), zagospodarowanie terenów w pasach pomiędzy granicami terenów a liniami zabudowy elementami zagospodarowania naziemnego, parkingami, podjazdami, dojściami i zielenią drzew, krzewów i żywopłotów, zachowując odległości od jezdni przyległych ulic określone w przepisie odrębnym,
b) dopuszcza się lokalizację w pasach terenu określonych wyżej pod lit. a), obiektów pomocniczych zagospodarowania, takich jak np.: parterowe portiernie i wartownie przy wjazdach i wejściach, parterowe budynki handlowe i gastronomiczne, znaki reklamowe w dopuszczonych odległościach od jezdni ulic, obiekty małej architektury oraz technicznego uzbrojenia i wyposażenia terenu, j. np.: kontenerowe, parterowe stacje transformatorowe, nadziemne zbiorniki wody, pompownie, wiaty na rowery i motocykle, itp. obiekty towarzyszące,
c) ogrodzenia frontowe od strony ulicy zbiorczej 1-KDZ oraz od strony drogi krajowej należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające wysokości 2,0 m; dopuszcza się wzdłuż ogrodzeń nasadzenia żywopłotów lub szpalerów drzew; zakazuje się stosowania prefabrykatów żelbetonowych; nie ustala się ograniczeń dla ogrodzeń wewnętrznych.

§ 31. 1. Dla terenu gruntów leśnych lub rolnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1-ZL, 2-ZL i 3-ZL położonych w obszarze planu miejscowego, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu -ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów ZL;

3. Sposób zagospodarowania terenu:

1) istniejące tereny lasów 1-ZL i 2-ZL, w granicach ustalonych planem miejscowym należy utrzymać w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu, jako lasy pozostające we władaniu prywatnym;
2) planowany teren lasów 3-ZL, na gruntach rolniczych w granicach ustalonych planem miejscowym należy przeznaczyć pod zalesienie i użytkować, jako lasy pozostające we władaniu prywatnym.

4. Dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania:

1) ustala się na terenach 1-ZL, 2-ZL i 3-ZL -prowadzenie, utrzymanie, odtwarzanie i eksploatację istniejących upraw leśnych w sposób określony w planach urządzenia lasów sporządzonych wg przepisów odrębnych;
2) tereny 1-ZL, 2-ZL i 3-ZL są wyłączone spod zabudowy oraz wznoszenia budowli technicznych nie związanych z gospodarką leśną, takich jak np.: masztów radiowych, wiatraków, mogących ograniczyć ustalone planem miejscowym przeznaczenie terenów;
3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę terenowych budowli służących gospodarce leśnej, takich jak np.: wieże antenowe lub sygnałowe, określone w planach urządzenia lasów;
4) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące, lokalizowane w sposób nie naruszający upraw leśnych za zgodą zarządcy terenu;
5) zaleca się na terenach 3-ZL stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego.

5. Warunki ochrony środowiska: ustala się na terenach 1-ZL, 2-ZL i 3-ZL obowiązek stosowania odpowiednich warunków ochrony przyrody i ochrony środowiska określonych wg przepisów odrębnych.

6. Zakaz dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określone w ust. 4 niniejszego paragrafu.

7. Obsługa komunikacyjna terenów lasów

1) 1-ZL i 2-ZL od planowanej ulicy 1-KDZ;
2) dojazd do terenu 3-ZL z istniejących dróg: rolniczej i gospodarczej autostrady położonych na przylegających terenach poza obszarem planu miejscowego.
3) oraz planowanej drogi 1-KDD.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne:

1) nie ustala się linii zabudowy na terenach lasu, upraw leśnych i nasadzeń zieleni,
2) przy lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury dopuszczonych na terenach lasu, należy zachować odległości od jezdni ulic oraz od terenów i urządzeń autostrady określone w przepisach odrębnych.

9. Cechy planowanego zagospodarowania terenu, ustala się następująco:

1) granice terenów 1-ZL, 2-ZL i 3-ZL ustala się utrzymać wg rysunku planu miejscowego,
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jako uprawy leśne – co najmniej 95%; dopuszcza się do 5% terenów na obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub dla potrzeb gospodarki leśnej.

10. Warunki modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczonych na terenach lasu wg przepisów odrębnych, ustala się uwzględniając § 21 – 29 uchwały.

DZIAŁ V
PRZEPISY KOŃCOWE
Rozdział 1
Ustalenia końcowe

§ 32. W granicach terenów objętych zmianami w niniejszym planie miejscowym tracą moc obowiązującą:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4, po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej (E-40) Nr 88 po jej zachodniej stronie (rysunek planu nr 3) uchwalony uchwałą Nr XLIV/241/2002 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 lutego 2002 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 32, poz. 487 -w całym obszarze;
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi SIERONIOWICE uchwalony uchwałą Nr XXIII/102/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 64, poz. 1707 -w części obszaru;
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi ZIMNA WÓDKA uchwalony uchwałą Nr XXIII/101/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 64, poz. 1707 -w części obszaru, w zakresie przedstawionym w tekście uchwały i w rysunku planu miejscowego na mapie w skali 1: 2000.

§ 33. 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które należą do zadań własnych gminy Ujazd zapisanymi w planie miejscowym, są:

1) w układzie dróg zewnętrznych:

a) budowa drogi klasy zbiorczej, docelowo jako ulicy na odcinku oznaczonym 1-KDZ, o przekroju drogowym 1x2, docelowo o przekroju ulicznym 1x4 lub 2x2, wg planowanej trasy na przeznaczonych pod pas drogowy gruntach rolnych i leśnych, o łącznej długości ok. 1,0 km, oraz budowa magistralnych sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 1000 mb,

b) budowa włączenia planowanej ulicy zbiorczej 1-KDZ do drogi krajowej nr 88, w części położonej na terenie oznaczonym 1-KDGP oraz w części poza północną granicą planu miejscowego:

-jako łącznica drogowa jednojezdniową 1x2, wyprowadzona po stronie północnej w poziomie terenu i włączoną skrzyżowaniem rozszerzonym do drogi krajowej,

-realizacja całej łącznicy, w tym na terenach poza północną granicą planu miejscowego, powinna być prowadzona w procedurze opartej o przepisy odrębne;

2) w układzie dróg obsługujących: budowa ulicy klasy dojazdowej KDD, o długości ok. 0,6 km oraz budowa sieci i obiektów uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 700 mb zakończonej zawrotnicą o średnicy 24 m.

2. Wykonanie zadań określonych w ust. 1 i realizacja inwestycji powinna przebiegać etapowo w kolejności potrzeb zagospodarowywania terenów przeznaczenia podstawowego.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Ujazd.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Ujeździe
Jan Kałużny