



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 30 lipca 2012 r.

Poz. 1081

### UCHWAŁA NR XX.103.2012 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 27 czerwca 2012 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/219/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 03 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa, Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd, uchwalonym uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 września 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa, zwany dalej planem miejscowym.

3. Obszar o powierzchni 23,20 ha, objęty planem miejscowym jest położony wewnątrz Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 " Góra Św. Anny", kod PLH 160002, jest ograniczony: od północy i wschodu terenami lasów, od południa gruntami rolnymi, od zachodu terenem drogi powiatowej nr 1455-O relacji Olszowa – Ujazd, wzdłuż której sąsiaduje z granicą otuliny Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 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, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. Nr 96, poz. 567.

<sup>2)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 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 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencyjnej;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ustępie 4, nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 2.1. Obowiązują ustalenia planu zawarte w treści niniejszej uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego dotyczące:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu, niewymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego; pełnią one funkcję postulatyczną lub informacyjną.

3. Sformułowania: „zaleca się” użyte w niniejszej uchwale, nie określają obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania takiego uregulowania jako wymaganego ustalenia planu miejscowego; jest to zalecenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania według warunków ustalonych w planie miejscowym.

4. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym, które obowiązują łącznie. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem miejscowym. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach poszczególnych terenów.

§ 3. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego obszarze:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego;
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. Określenia i nazwy użyte w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

- 1) **przepisy odrębne** – aktualne w trakcie realizacji ustaleń planu miejscowego przepisy prawne tj.: ustawy, rozporządzenia, akty prawa miejscowego;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu miejscowego ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;

- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub może uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu, w sposób określony w ustaleniach planu, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 4) **tereny** – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarte w ściśle określonych liniach rozgraniczających oraz oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym numerem i symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście ustalenia;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia regulacyjna, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej (np. gzymsy, balkony, wykusze, schody, tarasy);
- 6) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;
- 7) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową, według określenia przepisu odrębnego, zawarty w granicach wyznaczonego terenu o ustalonym przeznaczeniu bądź w granicach wydzielonej działki budowlanej;
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu;
- 10) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1 Przeznaczenie terenów**

§ 5.1. W granicach planu miejscowego wydziela się ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 2) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 3) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 4) **ZL** - tereny lasów;
- 5) **ZR** - tereny zieleni rekreacyjnej;
- 6) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) **KDW** - tereny ulic wewnętrznych,
- 8) **(KX)** - tereny ciągów pieszych,
- 9) **KP** - tereny parkingów.

2. Tereny planowanego przeznaczenia podstawowego wg określenia ust. 1 dwoma symbolami literowymi, mogą być przeznaczone po każdą z określonych funkcji lub obydwie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu, pod warunkiem ustalonych niniejszym planem zasad zagospodarowania terenu.

3. W granicach każdego wyznaczonego w planie miejscowym terenu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu niż określono dla niego w planie miejscowym, za wyjątkiem obiektów tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania zabudowy, na terenach obszarów planu miejscowego, nakazuje się realizować poprzez respektowanie ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- 1) zachowania ustalonego planem miejscowym rodzajów podstawowego przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) przestrzegania określonych planem miejscowym nieprzekraczalnych linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2. Zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach - tablic reklamowych niezwiązanych z podmiotami funkcjonującymi w obszarze planu;

3. Nakazuje się pozostawiać nieogrodzone fronty i wejścia do budynków i lokali usługowych.

4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 160 cm; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, nieuregulowane niniejszą uchwałą, należy rozstrzygać zgodnie z wymogami wynikającymi z zachowania walorów przestrzennych danego miejsca, dążąc do harmonijnego wkomponowania projektowanej zabudowy w naturalny krajobraz terenu.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczych brył nowych budynków oraz ustalenia regulacyjne, określone na rysunku planu miejscowego i w tekście niniejszej uchwały, jako najmniejsze wymagane odległości:

- 1) od budynków usługowych na terenie zabudowy usługowej oznaczonego jako 1-U:
  - a) 6,0 m - do linii rozgraniczających tereny ulic 2-KDW, 6-KDW, 7-KDW i 10-KDW oraz 6,0 m i 15,0 m do linii rozgraniczającej teren ulicy 3-KDW, 6,0 m - do terenów zieleni rekreacyjnej 1-ZR, 2-ZR,
  - b) 25,0 m - do granicy lasu poza wschodnią granicą planu;
- 2) od budynków usługowych i urządzeń sportowych na terenie sportu i rekreacji oznaczonego jako 1-US:
  - a) 10,0 m - do linii rozgraniczających tereny ulic 1-KDW, 6-KDW i 8-KDW,
  - b) 25,0 m - do granicy lasu 1-ZL;
- 3) od budynków usługowych i urządzeń sportowych na terenie sportu i rekreacji oznaczonego jako 2-US:
  - a) 25,0 m - do granicy lasu poza wschodnią granicą planu;
  - b) 6,0 m - do linii rozgraniczających tereny ulicy 7-KDW oraz parkingu 5-KP,
- 4) od budynków na terenie 1-MU – 15,0 m do linii rozgraniczającej teren drogi leśnej oraz 20,0 m do granicy lasu poza północną granicą planu;
- 5) od budynków gospodarczych, pomocniczych, technicznych, urządzeń sportowych i obiektów małej architektury – dopuszcza się odległości mniejsze niż w pkt 1 i 2, lecz z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla zieleni wysokiej i średniowysokiej – dopuszcza się nasadzenia przy granicach terenów, w odległości co najmniej 1,5 – 3,0 m, w zależności od rodzaju i gatunku drzew lub krzewów.

7. Ustala się obowiązek wydzielenia, w obrębie terenów oznaczonych jako 1-U, 1-US i 2-US, miejsc postojowych dla pracowników, dostawców i samochodów funkcyjnych, natomiast dla użytkowników tych usług miejsca postojowe ustala się na wydzielonych parkingach zewnętrznych oznaczonych jako 1-KP, 2-KP, 3-KP, 4-KP i 5-KP; bilans ilości miejsc parkingowych winien być dokonany wg wskaźników określonych w odpowiednich ustaleniach szczegółowych § 17 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. Dla terenów zawartych w granicach planu miejscowego ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów miejscowego środowiska:

1. W zakresie ochrony czystości i zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno - ściekowej, określone § 20 i 21 niniejszej uchwały;
- 2) zakazuje się odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych oraz zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu;
- 3) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych szczelnych nawierzchni placów manewrowych i dróg należy neutralizować do parametrów zwykłych ścieków opadowych, a po neutralizacji odprowadzać do zbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej.

2. W zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza i klimatu akustycznego:

- 1) nakazuje się stosowanie ekologicznych rozwiązań gospodarki cieplnej, określonych w § 23 niniejszej uchwały;
- 2) wskazuje się obszar planu miejscowego jako tereny objęte ochroną przed hałasem, którego wartość nie może przekraczać poziomów dopuszczalnych określonych w przepisie odrębnym, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach planu miejscowego nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu lub działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje lokalizacji i funkcjonowania obiektów, urządzeń i instalacji, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach terenów podlegających ochronie przed hałasem, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się pełne uregulowanie gospodarki odpadami komunalnym stosownie do ustaleń określonych w § 22 niniejszej uchwały;
- 2) prace niwelacyjne związane z budową obiektów i zagospodarowaniem terenu zaleca się ograniczyć do niezbędnego zakresu, by zachować w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie terenu;
- 3) przed realizacją obiektów kubaturowych i zagospodarowaniem terenu należy zdjąć wierzchnią, próchniczą warstwę gruntu i w sposób właściwy wykorzystać ją na miejscu budowy lub na innym terenie, wskazanym przez Burmistrza Ujazdu.

4. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się nową zabudowę na obszarze planu miejscowego harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy, zachowując ich walory i chroniąc wglądy widokowe;
- 2) nakazuje się w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia w § 31, 32, 34 i 36 niniejszej uchwały;
- 3) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, które powszechnie występują w miejscowym środowisku.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8.1. Tereny zawarte w granicach planu miejscowego nie leżą w zasięgu ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej oraz nie ma w ich granicach zabytków architektury i budownictwa oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych, przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych, należy wszcząć niezbędne działania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 9. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie wskazuje się przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 11.1. Teren zawarty w granicach planu miejscowego nie znajduje się w zasięgu:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin;
- 2) terenów górniczych ustanowionych stosownymi decyzjami koncesyjnymi na eksploatację złóż kopalin;
- 3) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 5) Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
- 6) stref ochronnych ustanowionych dla ujęć wód przeznaczonych do spożycia.

2. Teren zawarty w granicach planu miejscowego znajduje się w zasięgu:

- 1) Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 " Góra Św. Anny", kod PLH 160002;
- 2) w części obszaru planu znajduje się las o charakterze grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 12. W granicach planu miejscowego dopuszcza się scalenia i podziału nieruchomości według zasad, parametrów i standardów ustalonych planem miejscowym.

§ 13. Podział terenu na działki budowlane należy dokonać według następujących zasad:

- 1) dla terenu usług, oznaczonego symbolem 1-U, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 3 500,0 m<sup>2</sup>, a najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić 50,0 m, z dopuszczeniem tolerancji 10%;
- 2) dla terenów sportowo – rekreacyjnych, oznaczonych symbolami 1-US i 2-US, powierzchnie i wymiary działek należy ustalać według wymogów technicznych;
- 3) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w pkt 1 w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru;
- 4) wielkość wydzielonych działek powinna umożliwić lokalizację budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów;
- 5) zakazuje się wydzielanie działek niemających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi;
- 6) nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu miejscowego;
- 7) dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych na terenach przeznaczenia podstawowego w celu wydzielenia działek, z dostępem do drogi publicznej, o powierzchni do 50 m<sup>2</sup> w oparciu o projekty budowlane systemów sieciowych nienaruszające przepisów odrębnych oraz po dokonaniu uzgodnień z zarządcami terenów; pod takie obiekty jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków komunalnych, separatory wód opadowych oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania systemów sieciowych uzbrojenia;
- 8) nakazuje się, by kąt położenia granic działki w odniesieniu do obsługującego pasa drogowego wynosił 90 stopni, z tolerancją do 10%.

**§ 14.** Przy wydzieleniu działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in.: stacji transformatorowych, separatorów wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1,0 m;
- 3) minimalny kąt położenia granic działki w stosunku do obsługującego ją pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 15.1.** W obszarach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; za wyjątkiem niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) otwartych placów składowych materiałów sypkich;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) siłowni wiatrowych;
- 5) budowy naziemnych garaży wolnostojących;
- 6) obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach: zabudowy usługowej oznaczonych jako U, obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oznaczonych jako US, parkingów oznaczonych jako KP, dróg oznaczonych jako KDW oraz zieleni rekreacyjnej ZR i izolacyjnej ZI wraz z niezbędnymi dla przeznaczenia terenu, urządzeniami i sieciami z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Ustala się wprowadzenie dla linii elektroenergetycznych stref ograniczonego użytkowania, obejmujących:

- 1) dla linii 15 kV pas terenu o szerokości 8,0 m wzdłuż osi linii;
- 2) dla linii 0,4 kV - pas terenu 3,0 m wzdłuż osi linii.

4. W strefach ograniczonego użytkowania dla linii elektroenergetycznych, wymienionych w ustępie 3, ustala się:

- 1) zakaz sadzenia drzew i krzewów dla wprowadzenia pasów wolnych od drzew, gałęzi konarów i krzewów;
- 2) sytuowanie budynków na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
- 3) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej**

**§ 16.1.** Ustala się tereny ulic wewnętrznych opisanych symbolami 1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW i 10-KDW określonych na rysunku planu miejscowego ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi, z dwoma wjazdami z drogi powiatowej nr 1455 O.

2. Ustala się dostęp w zakresie komunikacji kołowej i pieszej z ulic wewnętrznych KDW do terenów zabudowy usługowej U, terenów sportu i rekreacji US, terenów parkingów KP, oraz terenów zieleni ZR i ZI.

3. Utrzymuje się dostęp w zakresie komunikacji kołowej i pieszej do terenu zabudowy mieszkaniowej z usługami 1-MU z drogi leśnej poza północną granicą planu miejscowego.

4. Ustala się możliwość sytuowania i lokalizowania w pasach drogowych ulic, stosownie do warunków sytuacyjnych za zgodą zarządcy terenu, z wyjątkiem skrzyżowań komunikacyjnych, elementów małej architektury np.: ławek, koszy na śmieci, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej, niskiej i wysokiej.

5. Ustala się obowiązek spełnienia wymogów przepisów odrębnych dla dróg pożarowych, obejmujących planowane ulice wewnętrzne KDW, które winny spełniać wymaganą przepisami funkcję dróg pożarowych.

§ 17.1. Ustala się wymagane wskaźniki miejsc postojowych samochodów użytkowników oraz samochodów funkcyjnych, bilansowane jako suma ilości stanowisk na terenach poszczególnych rodzajów przeznaczenia oraz na terenach parkingów poza tymi terenami, oznaczonymi jako KP.

2. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U**, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

- 1) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych w hotelu;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 3) nie mniej niż 2,0 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii;
- 4) 1-2 miejsce/na mieszkanie funkcyjne;
- 5) nie mniej niż 1,0 miejsce postojowe/na każdy samochód transportowy.

3. Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem **US**, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 2) nie mniej niż 2,0 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii;
- 6) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 korzystających równocześnie z obiektów i urządzeń sportowych.

4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MU**, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

- 1) nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 3) 1-2 miejsce/na mieszkanie funkcyjne.

5. Należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych według wskaźnika: 1 miejsce postojowe na każde 20 miejsc postojowych.

6. Należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów według wskaźnika: nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla roweru na każde 20 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingu o liczbie miejsc mniejszych niż 10.

7. Ustala się że wszystkie miejsca postojowe dla użytkowników usług zostaną usytuowane na terenach parkingów wydzielonych, oznaczonych symbolem KP, pozostałe miejsca postojowe dla samochodów funkcyjnych należy realizować na działce budowlanej lub terenie usytuowania obiektu, który obsługuje.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 18.1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, urządzenia sieci naziemne i podziemne wraz urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, które będą służyć zaopatrzeniu terenów planowanej zabudowy i zagospodarowania w media techniczne.

2. Ustala się, że elementy infrastruktury technicznej mogą podlegać wymianie i przebudowie, przy utrzymaniu bez zmian ich funkcji i przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie będą miały znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

5. Nakazuje się zapewnić do elementów infrastruktury technicznej możliwość swobodnego dostępu dla ich właścicieli lub zarządzających, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy.



**§ 19.1.** Ustala się zasadę zaopatrzenia terenów w obszarze planu miejscowego, w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych, z istniejących i planowanych sieci wodociągu komunalnego z ujęciem wody w Czarnocinie, w gminie Leśnica, a docelowo z istniejących i planowanych sieci wodociągu komunalnego, zasilanego ze stacji wodociągowej w Zimnej Wódce.

2. Nakazuje się w obszarze planu miejscowego spełnić warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych, określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynków winno być zapewnione z sieci wodociągowej z dopuszczeniem uzupełnienia wymaganej ilości wody z innych źródeł wodnych - na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 20.1.** Ustala się zasadę odprowadzania i unieszkodliwiania całości ścieków przemysłowych, bytowych i komunalnych z obszaru planu, kolektorem do systemu obszarowej przepompowni ścieków, a następnie tłoczonych do miejskiej oczyszczalni ścieków w Ujeździe, w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla gminy.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji sanitarnej budowę indywidualnych lub grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków, przy respektowaniu zapisów przepisów odrębnych.

3. Nakazuje się ścieki przemysłowe oczyszczać na miejscu, do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych stosownie do zapisów przepisów odrębnych.

**§ 21.1.** Ustala się zasadę odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do planowanej gminnej kanalizacji deszczowej, wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich wprowadzeniem do kanalizacji.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji, odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych poprzez studnie chłonne do gruntu; wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich wprowadzeniem do gruntu.

3. Ustala się obowiązek wyposażenia w systemy odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych wszystkich powierzchni utwardzonych w obrębie dróg, dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych; w przypadku zastosowania nawierzchni "ażurowych" częściowo utwardzonych, należy utworzyć zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu.

4. Wody opadowe i roztopowe, określone w ust. 3, przed zrzutem do cieków powierzchniowych muszą być podczyszczone.

5. Nakazuje się respektować zasady ochrony wód podziemnych stosownie do zapisów przepisów odrębnych.

**§ 22.1.** W zakresie zasad uregulowania gospodarki odpadami komunalnymi ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki tymi odpadami, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i wojewódzkim planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

4. Zakazuje się wytwarzania bądź składowania odpadów niebezpiecznych.

**§ 23.1.** Ustala się zasadę uzyskiwania ciepła dla celów grzewczych i bytowych przy udziale ekologicznych źródeł energii tj.: gazu bezprzewodowego, niskosiarkowych paliw płynnych, spalanych w indywidualnych urządzeniach w sposób niepowodujący przekroczeń norm emisji dopuszczalnych przepisami odrębnymi, lub w oparciu o energię elektryczną.

2. Dopuszcza się stosowanie innych, niż wymienionych w ust. 1, alternatywnych, odnawialnych źródeł energii cieplnej; w tym instalacji solarnych.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia gwarantuje zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 24.1. Ustala się zasadę zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną przy udziale istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, rozbudowanych o nowe obiekty, urządzenia i odcinki sieci, na zasadach określonych przez ich właściciela i zgodnie z warunkami technicznymi uściślonymi w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem, wyłącznie na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.

3. W przypadku wystąpienia kolizji planowanych inwestycji z istniejącą siecią elektroenergetyczną dopuszcza się możliwość jej przebudowy wyłącznie na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.

4. Ustala się zasadę prowadzenia planowanych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych na terenach przeznaczonych planem miejscowym pod zainwestowanie, dopuszcza się sieci napowietrzne na terenach pozostałych.

5. Nakazuje się prowadzić wszystkie planowane sieci elektroenergetyczne w pasach dróg.

6. Stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wbudowane, dopuszcza się stacje wolnostojące uzasadnione stopniem i sposobem zainwestowania terenów.

7. Ustala się możliwość wydzielenia z terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, działek przeznaczonych pod stacje transformatorowe 15/04 kV, o maksymalnych wymiarach 6,0 X 4,0 m, których lokalizacja winna być uzgodniona z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

8. Dopuszcza się sytuowanie kontenerowych stacji transformatorowych 15/04 kV w odległości do 1,5 m od granicy z działką lub terenem; dla tych stacji nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy;

9. Ustala się zapewnienie możliwości dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych dla zarządcy sieci dla sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy.

§ 25.1. Ustala się zaopatrzenie planowanej zabudowy w gaz przewodowy z sieci dystrybucyjnej.

2. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 26.1. Należy zapewnić techniczną i przestrzenną dostępność zabudowy do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych usług komunikacji elektronicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowę infrastruktury światłowodowej.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 27.1. Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego tereny przewidziane do zabudowy i zagospodarowania mogą być użytkowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla m.in. wykonania badań geotechnicznych gruntu, dojazdów lub uzbrojenia w zakresie urządzeń sieciowych wynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Na terenach wyznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację budynków o innym przeznaczeniu, niż ustala to plan miejscowy, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu określonym w przepisie odrębnym.

## **Rozdział 13**

### **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości**

§ 28. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości 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 wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę usługową U - ustala się na 30%;
- 2) od nieruchomości wyznaczonej w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod teren sportu i rekreacji US - ustala się na 20%;
- 3) od nieruchomości wyznaczonej w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową z usługami MU - ustala się na 20%;
- 4) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod ulice wewnętrzne KDW - ustala się na 20%;
- 5) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym na realizację parkingów KP - ustala się na 20%;
- 6) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym na zieleni: lasów ZL, zieleni rekreacyjnej ZR i zieleni izolacyjnej ZI - ustala się na 0%.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 29.1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia podstawowego ujętymi w paragrafach od § 30 do § 37 niniejszej uchwały.

2. Wyodrębnione tereny położone w obszarze planu są odpowiednio oznaczone kolejnym numerem i symbolem literowym przeznaczenia podstawowego, dla których określa się ustalenia szczegółowe.

3. Ustalenia szczegółowe należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu miejscowego.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako 1-U, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **zieleni, mieszkania funkcyjne.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się rodzaje zabudowy usługowej, w tym w szczególności:
  - a) zespół dydaktyczno - rozrywkowy z częścią gastronomiczną oraz z pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi,
  - b) planowany hotel z częścią gastronomiczną, salami konferencyjnymi, i usługami jak: sklepy, usługi turystyczne, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi, planowany dom opieki dla osób starszych,
  - c) usługi gastronomii, handlu, odnowy biologicznej,
  - d) inne usługi odpowiadające charakterem usługom wymienionym powyżej,
  - e) dopuszcza się pojedyncze lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządcy obiektu, o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
- 2) zagospodarowanie terenu lub działki należy realizować wg ustaleń planu miejscowego stosując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) układ dojazdów wewnętrznych na terenach lub działkach winien być połączony z drogami wewnętrznymi, oznaczonych jako KDW;
- 4) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów, w ilościach oraz według zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały;
- 5) rozwiązanie układu komunikacji wewnętrznej w granicach terenu lub działki zabudowy usługowej winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych oraz samochodów służb publicznych i komunalnych przodem pojazdu na drogę wewnętrzną;
- 6) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki usługowe;

- 7) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe lub kubaturowe obiekty trwałe;
- 8) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni;
- 9) dopuszcza się dokonywanie wycinki mniej wartościowych drzew, rosnących w kolizji z planowanymi urządzeniami, przy zachowaniu procedur wymaganych przepisem odrębnym;
- 10) ustala się dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślin, zgodnie z obecnym leśnym charakterem terenu, zaleca się dobór rodzimych gatunków, które występują powszechnie w rodzimym środowisku;
- 11) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych jak np. zbiorników, elektrowni wiatrowych;
- 12) tereny i budynki winny dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki zabudowy:
  - a) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na nie więcej niż 40%,
  - b) ustala się intensywność zabudowy działki lub terenu jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej : min. 0,4, max 1,0,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu na 30%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych i wysokości 12,0 m przy dachu płaskim i 15,0 m przy dachu spadzistym, z tolerancją do 10%,
  - b) wysokość budynków pomocniczych i technicznych nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej i wysokości 4,0 m;
- 3) ustala się formę i cechy budynków:
  - a) budynki usługowe - dachy płaskie a także dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  o zbliżonej formie w zespołach zabudowy, lub zróżnicowane lecz nie zakłócające formy dachów sąsiednich, kryte materiałem ogniotrwałym,
  - b) budynki pomocnicze i techniczne – jako odpowiadające cechom i charakterowi dachów budynków usługowych,
  - c) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1-US** i **2-US**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren sportu i rekreacji z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: zielen, zabudowa usługowa związana z podstawową funkcją terenu.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się rodzaj urządzeń i obiektów, w tym w szczególności:
  - a) na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1-US - terenowe urządzenia i obiekty sportowe i rekreacyjne, jak: tenis, siatkówka, squash i inne, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią,
  - b) na terenie oznaczonym numerem i symbolem 2-US - terenowe urządzenia i obiekty sportowe i rekreacyjne jak: paintball, minigolf i inne oraz strzelnica sportowa, wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz zielenią,
  - c) dopuszcza się zmianę usytuowania na terenach 1-US i 2-US rodzajów urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych,

- d) dopuszcza się kryte obiekty sportowe i rekreacyjne, budynki usługowe, jak: pawilony klubowe, szatnie, kioski gastronomiczne i handlowe i inne, w proporcjach zajęcia terenu, zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym;
- 2) zagospodarowanie terenu lub działki należy realizować wg ustaleń planu miejscowego stosując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 3) układ dojazdów wewnętrznych na terenach lub działkach winien być połączony z drogami wewnętrznymi, oznaczonych jako KDW;
  - 4) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów na terenie lub na działce, w ilościach oraz według zasad określonych w § 17 niniejszej uchwały;
  - 5) rozwiązanie układu komunikacji wewnętrznej w granicach terenu lub działki zabudowy usługowej winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych oraz samochodów służb publicznych i komunalnych przodem pojazdu na drogę wewnętrzną;
  - 6) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki;
  - 7) zakazuje się budowy wszelkich budynków naziemnych niezwiązanych z funkcją terenu, za wyjątkiem standardowych urządzeń sieciowych, np. punktów oświetlenia, szafek złączy sieciowych, szafek telefonicznych, baterii słonecznych dla zasilania sygnalizacji, itp.,
  - 8) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki usługowe lub kubaturowe obiekty trwałe;
  - 9) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni;
  - 10) dopuszcza się dokonywanie wycinki mniej wartościowych drzew, rosnących w kolizji z planowanymi urządzeniami, przy zachowaniu procedur wymaganych przepisem odrębnym;
  - 11) ustala się dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślin, zgodnie z obecnym leśnym charakterem terenu, zaleca się dobór rodzimych gatunków, które występują powszechnie w rodzimym środowisku;
  - 12) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych jak np. zbiorników, elektrowni wiatrowych;
  - 13) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 14) ustala się wszystkie przyłącza sieciowe jako podziemne.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na nie więcej niż 20%,
  - b) ustala się intensywności zabudowy działki lub terenu jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: min. 0,2, max 0,2,
  - c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu na 30%;
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) wysokość usługowych obiektów krytych nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m przy dachu płaskim i 7,0 m przy dachu spadzistym, z tolerancją do 10%,
  - b) wysokość budynków pomocniczych i technicznych nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej i wysokości 3,0 m;
- 3) ustala się formę i cechy budynków:
  - a) budynki usługowe - dachy płaskie a także dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połąci 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> o zbliżonej formie w zespołach zabudowy, lub zróżnicowane lecz nie zakłócające formy dachów sąsiednich, kryte materiałem ogniotrwałym,
  - b) budynki pomocnicze i techniczne – jako odpowiadające cechom i charakterowi dachów budynków usługowych,

c) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako **1-MU**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi**, obejmujący teren dawnej osady robotników leśnych.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń, zabudowa gospodarcza i pomocnicza.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się rodzaj zabudowy, w tym w szczególności: na cele mieszkaniowe, usług turystyki np. pokoje gościnne i informacja turystyczna, punkty handlowe i inne;

2) ustala dojazd z istniejącej drogi leśnej poza obszarem planu, posiadającej zjazd z drogi powiatowej nr 1455 O relacji Olszowa - Ujazd;

3) zakazuje się dokonywania podziału nieruchomości.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu na nie więcej niż 10%,

b) nie ustala się intensywności zabudowy działki lub terenu jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu na 30%;

2) ustala się gabaryty i cechy budynków:

a) ustala się przebudowę istniejącego budynku głównego, przy zachowaniu kształtu dachu i charakteru wystroju architektonicznego,

b) ustala się przebudowę i rozbudowę budynków gospodarczych i pomocniczych, przy zachowaniu jednej kondygnacji naziemnej,

c) ustala się dostosowanie kształtu i gabarytów nowych budynków do formy i cech budynków istniejących.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1-ZL, 2-ZL i 3-ZL** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren lasów**.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren ciągu pieszego.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie i funkcje terenów ustala się następująco: grunty pokryte roślinnością leśną - drzewami i krzewami wraz z gruntami związanymi z gospodarką leśną jak: drogi leśne, a także urządzenia turystyczne: ścieżki, placiki wypoczynkowe, schrony przeciwdeszczowe;

2) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych: trwale zrównoważona gospodarka leśna;

3) warunki obsługi komunikacyjnej: utrzymuje się z drogi leśnej przy północnej granicy planu miejscowego oraz z planowanych dróg wewnętrznych;

4) na terenach 2-ZL i 3-ZL występuje las o charakterze grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego, który należy zachować i chronić;

5) ustala się na terenie ww. grądu prowadzenie planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5-KDW, stanowiącej połączenie komunikacyjne z drogą powiatową; dopuszcza się korektę terenu drogi w celu ochrony i zachowania wartościowych drzew;

6) ustala się szerokość ciągu pieszego na 3,0 – 5,0 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako: **1-ZR i 2-ZR** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni rekreacyjnej z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: brak.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie i funkcje terenów ustala się następująco: tereny stanowią grunt leśny przeznaczony na zieleni rekreacyjną, z zachowaniem istniejącej wartościowej zieleni;
- 2) ustala się na terenie 2-ZR ochronę przyrodniczego siedliska łąkowego oraz na terenach 1-ZR i 2-ZR pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni;
- 3) zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 4) ustala się oświetlenie terenu, przejścia i place dla urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może być wyższy niż 5%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie może być niższa niż 80% powierzchni terenu, nie ustala się intensywności zabudowy terenu;
- 6) zakazuje się na terenach zieleni rekreacyjnej ZR dokonywać podziałów na działki.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako: **1-ZI** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania.

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni izolacyjnej z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: brak.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie i funkcje terenu, ustala się następująco: teren zieleni izolacyjnej dla stworzenia strefy ekotonowej oddzielającej las Kucierz od terenu planowanych: zabudowy usługowej, terenów sportu i rekreacji oraz parkingów;
- 2) nakazuje się utrzymanie i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni;
- 3) ustala się zagospodarowanie zwartą zielenią wysoką i średniowysoką;
- 4) zakazuje się na terenach zieleni izolacyjnej ZI dokonywać podziałów na działki.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako: **1-KP, 2-KP, 3-KP, 4-KP i 5-KP** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren parkingów dla samochodów osobowych oraz autobusów z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie i funkcje terenów, ustala się następująco: parkingi dla samochodów osobowych i autobusów, dla obsługi użytkowników usług, terenów sportowo – rekreacyjnych, i zieleni rekreacyjnej oraz odwiedzających tereny lasów;
- 2) zakazuje się na terenie parkingów lokalizacji wszelkich budynków naziemnych, z wyjątkiem służących obsłudze parkingów;
- 3) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni, a w szczególności wartościowych drzew;
- 4) dopuszcza się dokonywanie ograniczonej wycinki mniej wartościowych drzew, rosnących w kolizji z planowanym zagospodarowaniem przy zachowaniu procedur wymaganych przepisem odrębnym;
- 5) wskaźnik zabudowy nie może być wyższy niż 5% powierzchni terenu, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, nie może być niższa niż 10% powierzchni terenu; nie ustala się intensywności zabudowy;
- 6) zakazuje się na terenach parkingów dokonywać podziałów i wydzielać nowe działki budowlane, za wyjątkiem działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 37. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej drogi wewnętrzne, ogólnodostępne, oznaczone na rysunku planu miejscowego jako **1-KDW, 2-KDW, 3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW i 10-KDW** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg wewnętrznych.**
2. Przeznaczenie uzupełniające: brak.
3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - 1) przekrój poprzeczny ulic 1-KDW i 2-KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia 14,0 - 15,0 m, jezdnia o szerokości 6,0 m, chodniki obustronne szerokości 2,0 - 3,0 m, pas zieleni niskiej i średniowysokiej szerokości 2,0 m, dzielący chodnik od jezdni, zaleca się wydzielenie ścieżki rowerowej;
  - 2) przekrój poprzeczny ulic 3-KDW, 5-KDW, 8-KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 - 12,0 m, jezdnia o szerokości 6,0 m, chodniki jednostronne lub obustronne szerokości 2,0 m, zaleca się wydzielenie ścieżki rowerowej;
  - 3) przekrój poprzeczny ulic 4-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 9-KDW, 10-KDW: szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0 - 10,0 m, jezdnia o szerokości 5,5 - 6,0 m, chodniki jednostronne lub obustronne szerokości 2,0 m, zaleca się wydzielenie ścieżki rowerowej;
  - 4) dopuszcza się, w przypadku kolizji przebiegu planowanej drogi z cennymi okazami drzew korektę granic terenu drogi w celu ochrony i zachowania wartościowych drzew;
  - 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa, prowadzone w pasie drogowym;
  - 6) dopuszcza się uściślenie granic i kształtu elementów drogi, w szczególności skrzyżowań i łuków, uzasadnione rozwiązaniami technicznymi tych elementów.

#### **DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE**

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

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

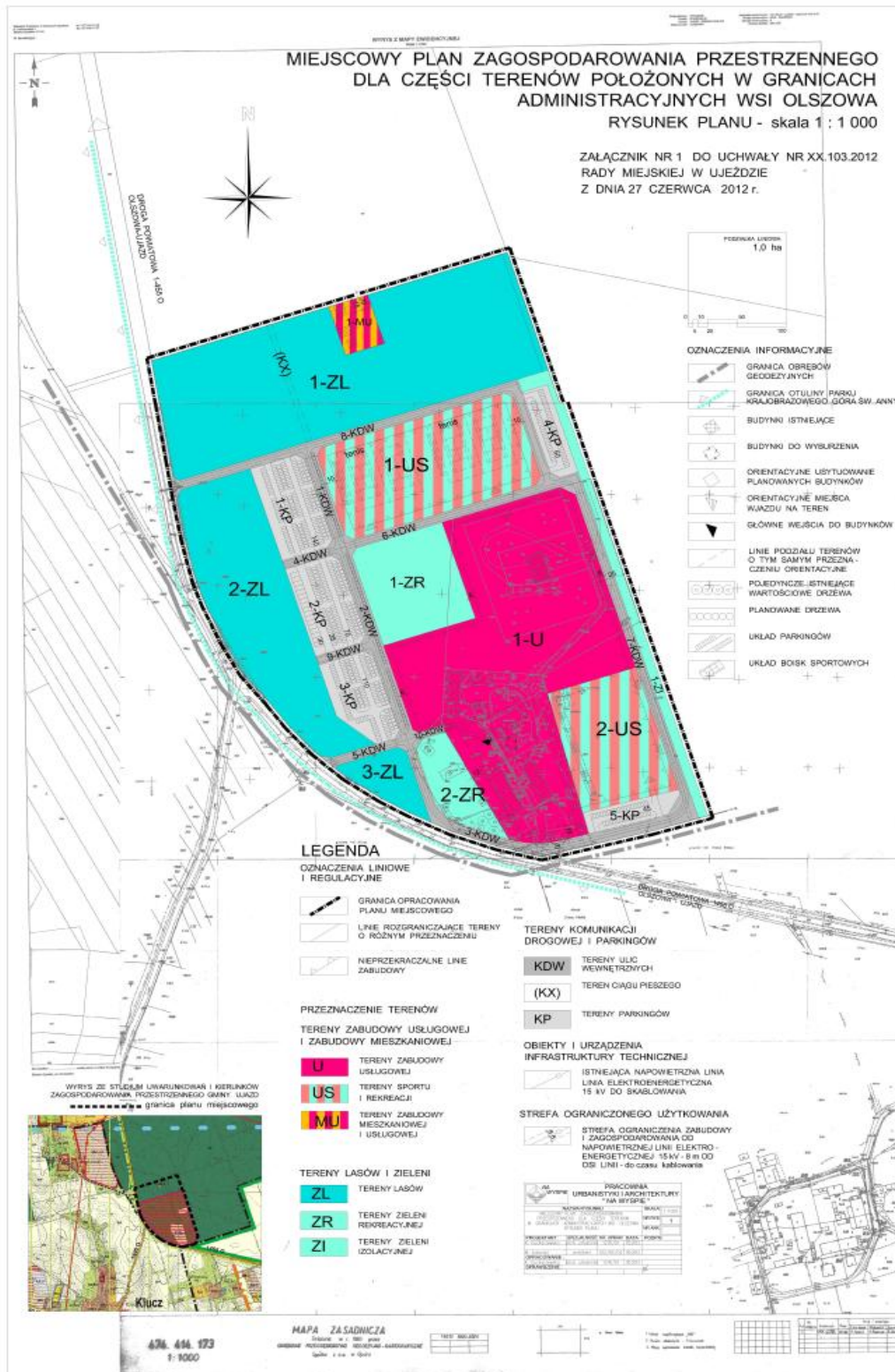
Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Ujeździe

*Rajmund Suhs*



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XX.103.2012  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 27 czerwca 2012 r.

**RYSUNEK PLANU**



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XX.103.2012  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 27 czerwca 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz na podstawie oświadczenia Burmistrza Ujazdu z dnia 16 marca 2012 r., w którym stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa” nie zostały zgłoszone uwagi Rada Miejska w Ujeździe uznaje za bezprzedmiotowe podejmowanie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa”.

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 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 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153 poz. 901.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XX.103.2012  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 27 czerwca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI  
O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz w związku z uchwaleniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa”, Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

**I. Zapisane w planie miejscowym inwestycje zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

W planie miejscowym nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne Gminy.

**II. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy**

Za sposób realizacji zadań przewidzianych w planie miejscowym odpowiadają inwestorzy planowanych przedsięwzięć, przy uwzględnieniu ustaleń planu miejscowego.

**III. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Realizacja ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie przewidywanych wydatków nie będzie miała wpływu na finanse Gminy Ujazd. Inwestycje określone w planie miejscowym finansowane będą przez inwestora planowanego przedsięwzięcia.

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. 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 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r.: Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.