



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 28 maja 2012 r.

Poz. 782

### UCHWAŁA NR XVIII.93.2012 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami<sup>1)</sup> art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami<sup>2)</sup>, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie 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 XLIII/241/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe, Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

#### DZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd, przyjętym uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 września 2008 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem, o powierzchni 51,1061 ha, stanowi całość gruntów miasta Ujazd położonych po południowej stronie Kanału Gliwickiego i jest ograniczony:

- od wschodu i południowego wschodu przebiegiem granicy obrębu ewidencyjnego miasta Ujazd,
- od południowego zachodu i zachodu przebiegiem granicy administracyjnej gminy Ujazd,
- od północy Kanałem Gliwickim (dz. nr ewid. 2219/1).

---

<sup>1)</sup> zmiany opublikowano w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420

<sup>2)</sup> zmiany opublikowano w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i 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 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

5. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 3, nie stanowią ustaleń planu.

§ 2.1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 5) korytarz ekologiczny;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania ze względu na ochronę wałów oraz skarp brzegowych Kanału Gliwickiego;
- 7) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym:
  - a) zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
  - b) strefa ochrony sanitarnej cmentarza,
  - c) granica administracyjna gminy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewyszczególnione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zwanych w dalszej części uchwały jednostkami terenowymi.

§ 3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym, które obowiązują łącznie. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach poszczególnych jednostek terenowych.

§ 4.1. Dla poszczególnych jednostek terenowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- 1) tereny usług i zabudowy usługowej, w tym:
  - a) zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UC/ MW**,
  - b) usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny rolnicze, w tym:
  - a) zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
  - b) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;

- 4) tereny zieleni i wód, w tym:
    - a) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
    - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
    - c) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
    - d) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
  - 5) tereny komunikacji publicznej, w tym:
    - a) tereny dróg i ulic publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
    - b) tereny dróg i ulic publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
    - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**,
    - d) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
  - 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 7) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**;
  - 8) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
  - 9) tereny infrastruktury technicznej, w tym:
    - a) tereny budowli i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia tymczasowego, które oznaczają się symbolem literowym ujętym w nawias okrągły:
- 1) **(KDR-3)** - tereny dróg transportu rolnego i leśnego.
3. Oznaczenia liczbowe wskazują na kolejny numer jednostki terenowej wydzielonej liniami rozgraniczającymi w ramach danego przeznaczenia.
- § 5.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:
- 1) **budowle rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle związane z produkcją rolną i przechowywaniem produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 2) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
  - 3) **działalność nieuciążliwa** – należy przez to rozumieć działalność, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w indywidualnej decyzji administracyjnej stwierdzono obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
  - 4) **linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków w odniesieniu do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających lub granic nieruchomości, w tym:
    - a) linia nieprzekraczalna – określająca minimalną odległość budynków i budowli od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających drogę lub granic nieruchomości,
    - b) linia obowiązująca - linia wyznaczająca wymaganą (obowiązkową) odległość budynków o funkcji podstawowej od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających drogę lub granic nieruchomości mierzoną do frontowej ściany budynku lub, w przypadku gdy ściana ta nie jest równoległa do linii zabudowy, do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
  - 5) **inwestycje celu publicznego** - należy przez to rozumieć inwestycje budowlane realizowane jako cele publiczne, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz zadania własne samorządów, o których mowa w ustawach ustrojowych;

- 6) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;
- 7) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz obowiązujące Polskie Normy;
- 8) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, będący terenem ogólnodostępnym, służący ogółowi społeczności w celu poprawy jakości życia poprzez stworzenie przestrzeni kontaktów i komunikacji; przeznaczony pod place publiczne, ciągi piesze oraz tereny parków i zieleni izolacyjnej;
- 9) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdej wydzielonej liniami rozgraniczającymi jednostki terenowej, które powinno przeważać na terenie objętym inwestycją oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
- 10) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może przeważać na terenie objętym inwestycją;
- 11) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający obowiązujące ustalenia planu przedstawione w formie graficznej, sporządzony z wykorzystaniem mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 12) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, kształtujących pierzeję ulicy, mierzona od strony drogi lub ulicy, z której odbywa się obsługa terenu;
- 13) **teren inwestycji** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych z zakresu: administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury itp.;
- 15) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie inwestycji, do powierzchni tej działki lub terenu;
- 16) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć jednorodzinne budynki wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz obiektami małej architektury;
- 17) **zabudowa zagrodowa** — należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 18) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych i podjazdów;
- 19) **reklama** – należy przez to rozumieć informację o wyrobach, usługach lub ich producencie lub wykonawcy, przedstawioną w formie wizualnej tj. graficznej lub przestrzennej lub też w obu tych formach;
- 20) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć materialny nośnik reklamy (bilbord, banner, tablica szyldu, słup ogłoszeniowy, maszt itp.);
- 21) **szyld** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności;
- 22) **znaki miejskiego systemu informacji** – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojazdów do ważnych obiektów, informujące o obiektach zabytkowych, informujące o patronach ulic i placów, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w przepisach odrębnych.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarach zabudowy:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie, ze względu na przekroczenie:
  - a) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynku - dopuszcza się utrzymanie, remont w zakresie bieżącej konserwacji, zmianę sposobu użytkowania, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że nie nastąpi dalsze powiększenie wysokości budynku lub zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych; Dopuszcza się wykonanie dachu stromego na istniejącym budynku krytym stropodachem, z przeznaczeniem poddasza na cele użytkowe, przy czym docelowa liczba kondygnacji nie może być większa niż trzy,
  - b) geometrii dachu - dopuszcza się utrzymanie, remont w zakresie bieżącej konserwacji, zmianę sposobu użytkowania, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz przebudowę i rozbudowę,
  - c) szerokości elewacji frontowej - dopuszcza się utrzymanie, remont w zakresie bieżącej konserwacji, zmianę sposobu użytkowania, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem, że nie nastąpi dalsze powiększenie szerokości elewacji frontowej budynku,
  - d) linii zabudowy - dopuszcza się utrzymanie, remont w zakresie bieżącej konserwacji, zmianę sposobu użytkowania, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz przebudowę i rozbudowę, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych; zakazuje się odbudowy budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu,
  - e) powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej: zabrania się dalszej rozbudowy prowadzącej do wzrostu przekroczenia wskaźników ustalonych w planie;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania całości lub części zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

2. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i nośników reklamowych w obszarach zabudowy:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz na terenie zabudowy zagrodowej RM dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie danej działki, przy czym suma powierzchni wszystkich szyldów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup>;
- 2) na pozostałych terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych, w tym szyldów związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, której dotyczy dana reklama;
- 3) zakazuje się stosowania reklam świetlnych ze światłem pulsacyjnym.

3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, a w przypadku braku tego oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę i ulicę powiatową oznaczoną symbolem KDZ-1;
- 2) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę i ulicę powiatową oznaczoną symbolem KDZ-2;
- 3) w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicę w ciągu dróg gminnych oznaczonych symbolem KDD;
- 4) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 5) w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej publiczne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ;
- 6) w odległości 12,0 m od granicy lasu, chyba że w przepisach odrębnych dopuszczono zmniejszenie odległości;

- 7) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż ustalona powyżej, w tym w granicy nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych linii zabudowy przez elementy budynków na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Dla poszczególnych jednostek terenowych ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 2**

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

§ 7.1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, respektujące konieczność ochrony zasobów wodnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 332 (Subniecka Kędzierzyn-Głubczyce), zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

2. Dla całego obszaru objętego planem nakazuje się:

- 1) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
- 2) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, chyba że w przepisach szczegółowych postanowiono inaczej;
- 4) stosowanie instalacji grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
- 5) składowanie mas ziemnych stanowiących grunt rodzimy, powstałych w związku z realizacją zagospodarowania, poprzez ponowne rozplantowanie, w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu. Dopuszcza się wywiezienie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dla całego obszaru objętego planem zabrania się:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) lokalizacji składowisk odpadów.

4. W zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu:

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MNU oraz UC/MW jak dla zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem RM jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

6. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 8.1. W celu ochrony krajobrazu na obszarze planu obejmuje się ochroną:

- 1) korytarz ekologiczny o charakterze lokalnym, na obszarze którego obowiązuje:

- a) ochrona przed zmianą sposobu użytkowania terenów oraz przed zniszczeniem lub przerwaniem ciągłości korytarza,
- b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem dróg, ciągów pieszych, obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie.

2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni, ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, nakazuje się wprowadzenie nasadzeń przydrożnych przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew i krzewów.

### **Rozdział 3**

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

§ 9.1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu:

1) cmentarz żydowski, 2 poł. XIX w., objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków nr rej. A-240/90.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku o którym mowa w ust. 1, oraz wykonywanie robót budowlanych w jego bezpośrednim otoczeniu, wymaga pozwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem, odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych zabytki ruchome i nieruchome oraz nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwy organ ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych oraz Burmistrza Ujazdu oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

### **Rozdział 4**

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

§ 10.1. Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny dróg i ulic publicznych KDZ i KDD, publicznych ciągów pieszo-jezdných KPJ oraz tereny zieleni urządzonej ZP.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obrębie terenów zieleni urządzonej ZP należy wykształcić przestrzenie integrujące i wyposażać w elementy małej architektury nawiązującej formą i detałem do lokalnego dziedzictwa kulturowego;
- 2) w liniach rozgraniczających ulic zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych;
- 3) znaki miejskiego systemu informacji powinny być estetyczne oraz umieszczone w sposób nie powodujący zakłóceń w ruchu samochodowym oraz komunikacji pieszej;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie mogą powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego, ani zmniejszać przynależnej liczby miejsc parkingowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych związanych z zaopatrzeniem terenów w infrastrukturę techniczną pod warunkiem, że nie będą one obniżać walorów estetycznych przestrzeni publicznej oraz nie zostaną naruszone przepisy z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zabrania się lokalizacji nowych napowietrznych sieci energetycznych, przy czym zakaz nie dotyczy przyłączy do budynków;
- 7) nakazuje się wprowadzenie zadrzewień przydrożnych w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej;
- 8) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne.

## **Rozdział 5**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11.1. W planie nie wyznacza się granic obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się scalanie nieruchomości sąsiednich.

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe warunki i zasady podziału nieruchomości:

1. Wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN na 800 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN na 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej, 14,0 m dla zabudowy bliźniaczej oraz 6,0 m dla zabudowy szeregowej.

4. Dopuszcza się dokonywanie podziału nieruchomości w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym:

- 1) w podziale działki należy uwzględnić wskazane na rysunku planu dojazdy indywidualne o szerokości min. 4,0 m;
- 2) nakazuje się utrzymanie kąta ustawienia linii podziału geodezyjnego w stosunku do dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu.

5. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych i dojazdów indywidualnych mających prowadzić do więcej niż dwóch działek budowlanych, należy zapewnić plac do zawracania.

6. Zabrania się wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.

7. Dopuszcza się dokonywanie wydzielen z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej. W takim wypadku dla nowo wydzielanej działki nie jest wymagane zapewnienie odrębnego dostępu do drogi publicznej oraz posiadanie wielkości umożliwiającej lokalizację budynku.

8. Wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę musi być równoczesne lub poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów. Dopuszcza się inne przewidziane przepisami odrębnymi formy zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 13.1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:

- 1) system publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:
  - a) droga powiatowa i ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1457 O relacji Ujazd - Rudziniec klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ-1,
  - b) droga powiatowa i ulica w ciągu drogi powiatowej nr 1458 O relacji Ujazd - Kędzierzyn Koźle klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ-2,
  - c) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD-1 ÷ KDD-14,
  - d) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ-1 ÷ KPJ-11;
- 2) drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDR-1 ÷ KDR-3;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW-1 ÷ KDW-3, nie będące terenami publicznymi;



4) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KP-1 ÷ KP-7.

2. Dopuszcza się etapową budowę nowych i rozbudowę istniejących ulic i dróg.

**§ 14.1.** W granicach nieruchomości należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę stanowisk postojowych, przyjmując następujące minimalne wskaźniki zależnie od przeznaczenia terenu:

1) dla samochodów osobowych:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem MNU – min. 2 stanowiska na 1 mieszkanie oraz dodatkowo min.1 stanowisko na każdym 2 pracowników,
- c) tereny zabudowy zagrodowej RM - min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
- d) tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej UC/MW:
  - dla funkcji mieszkaniowej - min. 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie oraz dodatkowo min. 2 stanowiska ogólnodostępne na każde rozpoczęte 10 mieszkań,
  - dla funkcji usługowej - po 2 stanowiska na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku bezpośrednio dostępnej dla klientów,
- e) tereny usług sportu US - min. 1 stanowisko na każdych 5 osób mogących jednocześnie korzystać z obiektów sportowych, przy czym dopuszcza się wyznaczenie max 30% wymaganych stanowisk postojowych na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem KS-2, które jednak nie mogą stanowić więcej niż 50% stanowisk postojowych wyznaczonych na tym terenie;

2) dla samochodów ciężarowych i autobusów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenach zabudowy zagrodowej RM.

2. Stanowiska postojowe mogą być wyznaczone w formie parkingów naziemnych, garaży wolnostojących lub wbudowanych, stanowisk w garażach podziemnych i wielokondygnacyjnych oraz wiat.

3. W przypadku łączenia funkcji mieszkaniowej z usługową, dla każdej z nich minimalną liczbę stanowisk postojowych ustala się odrębnie, przy czym w odniesieniu do terenu UC/MW dopuszcza się zaliczenie stanowisk wyznaczonych dla funkcji usługowej jako stanowisk ogólnodostępnych.

4. Jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa na terenie danej nieruchomości – dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych, który powinien być wskazany we wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych.

**§ 15.** Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

## **Rozdział 7**

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) do celów bytowych oraz produkcyjno-usługowych z ujęcia wody w Ujeździe poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych,
- b) na terenach RM i MN do celów gospodarczych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;

2) gospodarka ściekowa – odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z wszystkich działek budowlanych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, określa się na następujących warunkach:

- a) nakazuje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny projektowanej zabudowy,

- b) do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - c) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na całym obszarze objętym planem,
  - d) zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz kolektora kanalizacji deszczowej,
  - e) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do kolektora kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz do gruntu,
  - f) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej na następujących warunkach:
- a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej wskazuje się Kanał Gliwicki oraz studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
  - c) wszelkie drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji gminnej,
  - d) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na teren dróg;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia określa się na następujących warunkach:
- a) zasilanie obiektów z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych SN/NN,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu (np. drogi, tereny mieszkaniowe, usługowe, sportowe, a także tereny zieleni urządzonej), w tym jeżeli wynika to indywidualnych potrzeb inwestora, pod warunkiem, że będą one stanowiły przeznaczenie uzupełniające oraz przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się wydzielanie działek stacji transformatorowych, na których budynki stacji mogą być sytuowane w odległości min. 1,5 m od granicy działki, przy zapewnieniu stałego dostępu do stacji,
  - d) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych NN i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
  - e) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej na potrzeby własne z odnawialnych źródeł energii;
- 5) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci gazowej rozdzielczej niskiego ciśnienia z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia w Sławięcicach lub nowo projektowanej, której lokalizacja winna wynikać z koncepcji gazyfikacji terenu. Sieć rozdzielczą należy prowadzić w granicach terenów publicznych, w tym dróg, poza jezdnią, a w przypadku braku takiej możliwości w granicach innych terenów, przy czym przebieg sieci nie może wpływać na ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów mieszkaniowych i usługowych. Dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną dla celów socjalno-bytowych i technologicznych określa się na następujących warunkach:
- a) docelowo należy prowadzić na bazie indywidualnych źródeł ciepła, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym m.in. pompy ciepła, energii słonecznej;

- 7) telekomunikacja - wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych określa się na następujących warunkach:
- a) poprzez podłączenie do istniejącej telefonicznej sieci kablowej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków poza terenami wyznaczonymi do tego celu w planie,
  - c) wskazuje się konieczność wyposażenia terenu w dostęp do systemów teleinformatycznych, w tym poprzez wykorzystanie istniejących oraz budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
  - d) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem MNU oraz zabudowy zagrodowej RM dopuszcza się jedynie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) gospodarka odpadami: zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach terenów publicznych, przy uwzględnieniu następujących ustaleń:

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się w przypadkach szczególnych (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie lub usytuowanie obiektów, urządzeń i sieci poza terenami publicznymi, w granicach innych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowią będą przeznaczenie uzupełniające, nie kolidujące z podstawowym i nie zmieniają generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) poza obszarem istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej;
- 4) zasada nie dotyczy sytuacji, gdy obiekt lub urządzenie infrastruktury technicznej zlokalizowane jest na wydzielonej w tym celu działce.

3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przeniesienie lub modyfikację.

4. Przy rozbudowie istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić docelowy zasięg zabudowy oraz przewidywane zapotrzebowanie na media, a realizację nowych budynków należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną.

5. Dopuszcza się budowę sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wyznaczone w planie o ile ich lokalizacja nie ograniczy możliwości zabudowy lub zagospodarowania działek zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym wskazanym w planie.

## **Rozdział 8**

### **Zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia**

§ 17.1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się:

- 1) w zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 2) zachowanie odległości minimum 12,0 m pomiędzy budynkami a granicą lasu, chyba że przepisy odrębne dopuszczają inaczej.

§ 18.1. Ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 2 x 5,2 m mierzone od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę.

2. W obrębie strefy wskazanej w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych do stałego pobytu ludzi, w tym budynków mieszkalnych oraz lokalizacji warsztatów rzemieślniczych.

3. Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci. W takim wypadku przebieg strefy zmienia się lokalizację adekwatnie do zmiany przebiegu sieci.

§ 19. Ustala się strefę ograniczonego użytkowania ze względu na ochronę wałów oraz skarp brzegowych Kanału Gliwickiego zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której zabrania się lokalizacji nowych budynków i budowli mogących naruszyć stabilność wału lub skarpy. Wszelkie inwestycje budowlane w wyznaczonej strefie podlegają ustaleniom przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 20. Wskazuje się granice strefy ochrony sanitarnej o szerokości 50 m od granic cmentarza. W strefie obowiązują regulacje przepisów odrębnych.

§ 21. W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych – nie występują.

## **Rozdział 9** **Stawki renty planistycznej**

§ 22. Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w § 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 30% dla jednostek terenowych oznaczonych jako UC/MW, US;
- 2) 20% dla jednostek terenowych oznaczonych jako MNU;
- 3) 15% dla jednostek terenowych oznaczonych jako MN, RM;
- 4) 0% dla pozostałych jednostek terenowych.

## **DZIAŁ III** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE** **DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH**

### **Rozdział 10** **Tereny usług i zabudowy usługowej**

§ 23.1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolem UC/MW, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe, do realizacji wymiennie lub jednocześnie w dowolnych proporcjach:
  - a) zabudowa usługowa związana z usługami handlu, gastronomii i hotelarstwa, administracji itp.,
  - b) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) zabudowa usługowo-mieszkaniowa wielorodzinna, przy czym funkcja mieszkaniowa dopuszczona jest do realizacji na kondygnacjach zlokalizowanych powyżej kondygnacji parteru;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty, urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym również kotłownie lokalne,
  - b) zabudowa towarzysząca tj. garaże i budynki gospodarcze,
  - c) terenowe urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne i małej architektury,
  - d) parkingi,
  - e) obiekty obsługi ruchu komunikacyjnego, w tym stacja paliw, myjnia samochodowa.

2. Dla wyznaczonego w planie terenu UC/MW ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) max. powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 - 1,0;
- 3) min. powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;
- 4) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz § 6 ust. 2;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z wymogami § 14;

6) ustala się zakaz lokalizacji bram magazynów oraz miejsc rozładunku towarów od strony terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami i rzemiosłem MNU.

3. Dla wyznaczonego w planie terenu UC/MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

1) maksymalna wysokość:

- a) budynków usług handlu: 10,0 m nad poziomem terenu oraz 2 kondygnacje nadziemne,
- b) budynków usług hotelarstwa, gastronomii i administracji - 12,0 m nad poziomem terenu oraz 4 kondygnacje nadziemne,
- c) budynków o funkcji usługowo - mieszkaniowej wielorodzinnej - 12,0 m nad poziomem terenu oraz 4 kondygnacje nadziemne,
- d) budynków towarzyszących – 6,0 m nad poziomem terenu oraz 1 kondygnacja nadziemna,
- e) budynków i budowli obsługi komunikacji samochodowej - 10,0 m i 1 kondygnacja nadziemna,
- f) dopuszcza się przekroczenie wysokości budynków wskazanych w pkt b i pkt c o max 3,0 m bez jednoczesnego zwiększania liczby kondygnacji;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków usługowych, budynków o funkcji usługowo - mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług handlu wielkopowierzchniowego - max 60,0 m,
- b) budynków towarzyszących oraz obsługi komunikacji samochodowej - max 15,0 m;

3) geometria dachu:

- a) budynków usług handlu - dachy spadziste dwu lub wielospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 15 - 45°; dopuszcza się dachy płaskie,
- b) budynków o funkcji usługowo - mieszkaniowej wielorodzinnej, usług gastronomii, hotelarstwa i administracji itp.- dachy spadziste dwu lub wielospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30 - 45°; dopuszcza się stosowanie kopuł, świetlików, lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dachów zielonych i innych nowoczesnych form przekryć dachowych.

4. Dla wyznaczonego w planie terenu UC/MW obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - według § 6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody - według § 7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 9 ust. 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 12;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji - według § 13 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 16;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 17;
- 8) stawka renty planistycznej – według § 22 pkt 1.

§ 24.1. Wyznacza się **teren usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

- a) usługi handlu detalicznego, rozumiane jako część obiektu o przeznaczeniu podstawowym lub jako obiekty tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) usługi hotelarstwa, gastronomii, administracji rozumiane jako część obiektu o przeznaczeniu podstawowym lub jako odrębne obiekty budowlane,
- c) budowle, urządzenia oraz zieleń o charakterze izolacyjnym,
- d) budynki towarzyszące, w tym m.in. garaże i budynki gospodarcze,
- e) obiekty małej architektury,
- f) parkingi,
- g) obiekty, urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla wyznaczonego w planie terenu US ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) max. powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 0,5;
- 3) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją, przy czym prowadzone nasadzenia powinny być zgodne z roślinnością potencjalną;
- 4) linie zabudowy - według § 6 ust. 2;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 14;

3. Dla wyznaczonego w planie terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) obiektów sportowych - nie ustala się,
  - b) zabudowy usług hotelarstwa, gastronomii i administracji - 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem przekroczenia o max 3,0 m bez jednoczesnego zwiększania liczby kondygnacji,
  - c) budynków towarzyszących – 6,0 m nad poziomem terenu oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków usługowych, w tym usług sportu i rekreacji, hotelarstwa, gastronomii i administracji - max 40,0 m,
  - b) budynków towarzyszących- max 15,0 m;
- 3) geometria dachu:
  - a) budynków usług sportu i rekreacji- dachy kształtowane indywidualnie; dopuszcza się stosowanie kopuł, dachów spadzistych i płaskich, dachów zielonych i innych nowoczesnych form przekryć dachowych, w tym m.in. dachy pneumatyczne, dachy tekstylne,
  - b) budynków usługowych, w tym usług gastronomii, hotelarstwa i administracji - dachy spadziste dwu lub wielospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30-45°; dopuszcza się stosowanie kopuł, świetlików, lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dachów zielonych i innych nowoczesnych form przekryć dachowych,
  - c) budynków towarzyszących - dachy spadziste dwu lub wielospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 15-45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

4. Dla wyznaczonego w planie terenu US obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - według § 6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody - według § 7, przy czym poziom hałasu mierzony na granicy nieruchomości nie może być wyższy niż dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 9 ust. 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości -zabrania się podziału terenu;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji - według § 13 i 14;

- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 16;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 17 i 19;
- 8) stawka renty planistycznej – według § 22 pkt 1;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania:
  - a) teren US-1 obejmuje zrekultywowane składowisko odpadów budowlanych, na którym obowiązują specjalne warunki posadowienia budynków oraz konieczność wykonania badań geologicznych nośności gruntu przed podjęciem inwestycji.

## **Rozdział 11**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 25.1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** i kolejnym numerem od **1÷37**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarcze;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi oraz rzemiosło stanowiące działalność nieuciążliwą, rozumiane jako lokale wbudowane, zajmujące maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - b) chów i hodowla zwierząt do 2 DJP, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,
  - c) szklarnie przydomowe,
  - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów MN ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

- 1) max. powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-0,4;
- 3) min. powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 4) linie zabudowy - według § 6 ust. 2;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 14.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych - 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – 6,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) utrzymuje się wysokość budynków istniejących jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania, za wyjątkiem sytuacji wskazanych w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków mieszkalnych wolnostojących oraz będących częścią zespołów zabudowy – max 16,0 m,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – max 7,0 m,
  - c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

## 3) geometria dachu:

- a) budynków mieszkalnych - dachy spadziste, dwu lub wielospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych; zakazuje się stosowania dachów łamanych,
- b) budynków towarzyszących - dachy jedno, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c) ustala się minimalną wysokość do okapu dachu równą 3,0 m,
- d) na obszarze jednostek terenowych oznaczonych symbolami od MN-10 do MN-20 dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w formie stropodachów lub tarasów,
- e) dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie dachów płaskich krytych stropodachem.

## 4. Dla wyznaczonych w planie terenów MN obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - według § 6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody - według § 7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 9 ust. 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 12;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji - według § 13 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 16;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 17÷19;
- 8) stawka renty planistycznej – według § 22 pkt 3;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania zgodnie z zapisami ust. 5.

## 5. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **MN-1** - utrzymuje się istniejące budynki kryte stropodachem; w przypadku przebudowy polegającej na zmianie konstrukcji dachu na dach spadzisty nakazuje się ustawienie kalenicy dachów równoległe do elewacji frontowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż drogi gminnej KDD-1; dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z zapisami § 6 ust. 1 pkt 2; zakazuje się budowy dachów wielospadowych, przy czym dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- 2) **MN-2** - ze względu na lokalizację terenu w sąsiedztwie skarpy zabudowę działki należy poprzedzić badaniami nośności i stabilności gruntu; Zakazuje się lokalizacji obiektów, które ze względu na swoje gabaryty lub sposób posadowienia mogą spowodować zagrożenie osuwania się skarpy;
- 3) **MN-3** - utrzymuje się istniejące budynki kryte stropodachem; w przypadku przebudowy polegającej na zmianie konstrukcji dachu na dach spadzisty nakazuje się ustawienie kalenicy prostopadle do elewacji frontowej budynków mieszkalnych, jednocześnie dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z zapisami § 6 ust. 1 pkt 2; zakazuje się budowy dachów wielospadowych, przy czym dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;
- 4) **MN-4** - utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bliźniaczą oraz wolnostojącą; utrzymuje się istniejącą zabudowę gospodarczą, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości; Ze względu na przekroczenie ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy obowiązują zapisy § 6 ust. 1 pkt 2; Nakazuje się ustawienie kalenicy dachów prostopadle do elewacji frontowej budynków mieszkalnych tj. ścianą szczytową w stronę ciągu pieszo-jezdnego KPJ-2;
- 5) **MN-20** - dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej według indywidualnej koncepcji zagospodarowania i podziału terenu, przy czym szerokość modułu zabudowy nie może być mniejsza niż 6,0 m;
- 6) **MN-21** - nakazuje się ustawienie kalenicy dachów równoległe do elewacji frontowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej; zakazuje się budowy dachów wielospadowych, przy czym dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn;



- 7) **MN-23** - ustala się dostęp do terenu z drogi powiatowej KDZ-1 poprzez drogę wewnętrzną KDW-1;
- 8) **MN-24** - w przypadku budynków mieszkalnych zlokalizowanych w miejscu, w którym nachylenie terenu przekracza 20% dopuszcza się wykonanie trzech kondygnacji nadziemnych, z których jedna będzie w min. 40% zagłębiona w gruncie; nakazuje się ustawienie kalenicy dachów równoległe do elewacji frontowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż drogi powiatowej;
- 9) **MN-25** - przy podziale terenu na działki budowlane należy uwzględnić wyznaczony na rysunku planu dojazd indywidualny;
- 10) **MN-27, MN-28, MN-29** - dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej;
- 11) **MN-32** - teren objęty strefą ograniczonego użytkowania ze względu na ochronę wałów i skarp brzegowych Kanału Gliwickiego; budowę i lokalizację nowych budynków należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 26.1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU** i kolejnym numerem od 1÷7, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe, do realizacji wymiennie lub jednocześnie w dowolnych proporcjach:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże oraz budynki gospodarcze,
  - b) usługi stanowiące działalność nieuciążliwą zajmujące część budynku mieszkalnego lub stanowiące odrębną zabudowę, w tym m.in. usługi handlu, gastronomii, hotelarstwa,
  - c) rzemiosło zajmujące część budynku mieszkalnego lub stanowiące odrębną zabudowę;
- 2) uzupełniające:
  - a) chów i hodowla zwierząt do 2 DJP, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej,
  - b) szklarnie przydomowe,
  - c) obiekty, urządzenia oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz obiekty małej architektury,
  - e) parkingi dla mieszkańców oraz pracowników i klientów.

2. Dla wyznaczonych w planie terenów MNU ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

- 1) max. powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3-0,6;
- 3) min. powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 4) linie zabudowy - według § 6 ust. 2;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami § 14.

3. Dla wyznaczonych w planie terenów MNU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych: 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej oraz budynków rzemieślniczych: 6,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) utrzymuje się wysokość budynków istniejących jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania, za wyjątkiem sytuacji wskazanych w § 6 ust. 1 pkt 2 lit. a;
- 2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków mieszkalnych wolnostojących, mieszkalno-usługowych oraz usługowych – max 24,0 m,
- b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków rzemieślniczych – max 12,0 m,
- c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria dachu:

- a) budynków mieszkalnych wolnostojących, mieszkalno-usługowych oraz usługowych - dachy spadziste, dwu lub czterospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn i okien połaciowych; nakazuje się ustawienie głównej kalenicy dachu równoległe do elewacji frontowej budynku,
- b) budynków towarzyszących oraz budynków rzemieślniczych - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°,
- c) dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi w formie stropodachów lub tarasów.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów MNU obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - według § 6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody - według § 7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 9 ust. 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 12;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji - według § 13 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 16;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 17÷18;
- 8) stawka renty planistycznej – według § 22 pkt 2;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania zgodnie z zapisami ust. 5.

5. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **MNU-4** - dopuszcza się lokalizację bazy transportowej samochodów ciężarowych, przy zachowaniu warunków środowiska jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami; Nakazuje się realizację nasadzeń roślinnych stanowiących pas izolacyjny wokół terenu parkingu od sąsiadującej zabudowy MN-30 oraz MNU-3 i MNU-5; Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki.

## **Rozdział 12** **Tereny rolnicze**

**§ 27.1.** Ustala się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM-1**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą rozumianą jako garaże i budynki gospodarcze,
  - b) budynki inwentarskie przeznaczone do chowu i hodowli ptactwa i zwierząt, o maksymalnej dopuszczalnej obsadzie 10DJP,
  - c) budynki i budowle rolnicze, w tym szklarnie;
- 2) uzupełniające:
  - a) działalność usługowo-handlowa związana z gospodarką rolną,
  - b) prowadzenie gospodarstwa agroturystycznego,
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz obiekty małej architektury.

2. Dla wyznaczonego w planie terenu RM ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

- 1) max powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-0,5;
- 3) min. powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją;
- 4) linie zabudowy - według § 6 ust. 2, przy czym utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy nieruchomości;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 14.

3. Dla wyznaczonego w planie terenu RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:

- 1) maksymalna wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych - 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków towarzyszących oraz budynków gospodarskich – 6,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej - 6,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
  - a) budynków mieszkalnych: max 12,0 m,
  - b) budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych: max 10,0 m,
  - c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej: max 10,0 m,
  - d) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
- 3) geometria dachu:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30-45°, dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych,
  - b) budynków towarzyszących - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°
  - c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej - dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 20-45°.

4. Dla wyznaczonych w planie terenów RM obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - według § 6;
- 2) ochrony środowiska i przyrody - według § 7;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 9 ust. 3;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 12;
- 5) obsługi w zakresie komunikacji - według § 13 i 14;
- 6) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według § 16;
- 7) zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według § 17÷18;
- 8) stawka renty planistycznej – według § 22 pkt 3.

**§ 28.1.** Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ** i kolejnym numerem od **1÷4**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona, w tym nasadzenia o charakterze parkowym.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego i leśnego KDR oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych;
- 3) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, schodów terenowych i tarasów;
- 4) ustala się min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni terenu.

3. Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) **RZ-2** - obszar przyrodniczo cenny objęty zakazem zabudowy.

### **Rozdział 13 Tereny zieleni**

§ 29.1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** i kolejnym numerem od **1÷3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni urządzonej, parkowej stanowiącej przestrzeń publiczną;

2) uzupełniające:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
- b) dopuszcza się organizację publicznych miejsc postojowych zajmujących max 15% powierzchni terenu,
- c) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturalnych,
- d) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznej, kablowej na potrzeby oświetlenia terenu,
- e) dopuszcza się przebieg podziemnej infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 80% powierzchni terenu;
- 2) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
- 3) dopuszcza się budowę ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

§ 30.1. Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI** i kolejnym numerem od **1÷3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej, w tym:

- a) ZI-1, ZI-2: tereny obiektów budowlanych i urządzeń związanych z Kanałem Gliwickim i przeprawą mostową,
- b) ZI-3, ZI-4: tereny zieleni izolacyjnej stanowiące przestrzeń publiczną;

2) uzupełniające:

- a) sieć kanalizacji deszczowej wraz z urządzeniami i obiektami służącymi do oczyszczania wód opadowych i roztopowych,
- b) sieć energii elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami, w tym stacje transformatorowe SN/NN.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ZI-3, ZI-4: ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni terenu; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 31.1. Wyznacza się **tereny cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren nieczynnego, zabytkowego cmentarza żydowskiego;
- 2) uzupełniające:
  - a) dopuszcza się w minimalnym, niezbędnym zakresie prowadzenie sieci energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia cmentarza,
  - b) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno-kulturowych,
  - c) dopuszcza się budowę utwardzonych ciągów pieszych,
  - d) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego na potrzeby obsługi cmentarza.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca;
- 2) teren nie wykorzystany pod lokalizację kwater nagrobków oraz dojść i dojazdów należy zagospodarować zielenią;
- 3) tereny cmentarza stanowią przestrzenie publiczne o ograniczonej dostępności;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych pochówków;
- 5) wskazuje się konieczność ogrodzenia terenu cmentarza.

§ 32.1. Wyznacza się **tereny lasów i dolesień** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** i kolejnym numerem od **1÷3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny lasów;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi transportu leśnego, obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną,
  - b) ścieżki spacerowe i rowerowe oraz lokalizacja obiektów i urządzeń małej architektury.

2. Ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu, przy czym przebudowę drzewostanów leśnych należy prowadzić w kierunku zgodnym z siedliskiem i roślinnością potencjalną.

## **Rozdział 14** **Tereny komunikacji**

§ 33.1. Wyznacza się **tereny dróg i ulic publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **KDZ** i kolejnym numerem od **1÷2** - drogi i ulice w ciągu dróg powiatowych klasy zbiorczej; szerokość w liniach rozgraniczających: 20,0÷25,0 metrów;
- 2) **KDD** i kolejnym numerem od **1÷15** - drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej; szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0÷15,0 metrów;
- 3) **KPJ** i kolejnym numerem od **1÷11** - ciągi pieszo-jezdne; szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0 metrów.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg i ulic publicznych wyszczególnionych w ust. 1:

- 1) w odniesieniu do dróg i ulic w ciągu dróg powiatowych KDZ oraz istniejących dróg gminnych KDD i istniejących ciągów pieszo-jezdnych KPJ dopuszcza się utrzymanie obecnych szerokości w liniach rozgraniczających; docelowo należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg, które nie spełniają wymogów określonych w ust. 1 w zakresie szerokości w liniach rozgraniczających; w miarę możliwości terenowych należy dążyć do ich dostosowania (szczególnie w zakresie szerokości pasa drogowego) do wymogów przepisów odrębnych;

- 3) przy projektowaniu i realizacji ulic i dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 4) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 5) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 7) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 8) dla istniejących ciągów pieszo-jezdnych KPJ, których szerokość w liniach rozgraniczających jest mniejsza niż 5 m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości po 2,5 m od osi ciągu;
- 9) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;
- 10) wzdłuż dróg należy wprowadzać zieleń w formie szpalerów drzew lub zieleni niskiej;
- 11) w obrębie linii rozgraniczających ulic KDD należy wyznaczyć ogólnodostępne stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w liczbie min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych przy tej ulicy; dopuszcza się wyznaczenie przynależnych miejsc postojowych na sąsiednich ulicach, ciągach pieszo-jezdnych lub terenach KS.

3. Ustala się następujące szczególne zasady kształtowania i zagospodarowania:

- 1) **KPJ** - dopuszcza się organizację przestrzeni zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia; nawierzchnie ciągów należy utwardzić, przy czym ustala się minimalną szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego na 4,0 m.

§ 34.1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** i kolejnym numerem od **1÷2**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0 m;
- 2) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego nie może być mniejsza niż 4,0 m;
- 3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielenia jezdni;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;
- 5) dla istniejących dróg wewnętrznych, których szerokość jest mniejsza niż 5 m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości po 2,5 m od osi ciągu;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 35.1. Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDR** i kolejnym numerem od **1÷4**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) dopuszcza się instalację urządzeń związanych z organizacją ścieżek rowerowych lub ciągów pieszych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego.

§ 36. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP** i kolejnym numerem od **1÷8**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren należy urządzić jako utwardzony, ogólnodostępny;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej na potrzeby oświetlenia terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- 4) na terenie KP-1 i KP-2 dopuszcza się realizację budowli lub obiektu stanowiącego punkt widokowy.

§ 37.1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS** i kolejnym numerem od **1÷2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny parkingów dla samochodów osobowych i autokarów;
  - 2) uzupełniające: tereny sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min. 5% powierzchni terenu;
  - 2) nakazuje się wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe, a także wstępne podczyszczenie przed odprowadzeniem do kolektora kanalizacji deszczowej.

## **Rozdział 15** **Tereny infrastruktury technicznej**

§ 38.1. Wyznacza się **tereny budowli i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną**, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**, dla których utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe; dopuszcza się ich przebudowę jako stacje kontenerowe lub nasłupowe.

## **DZIAŁ IV** **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 39. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 41. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ujazd.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Rajmund Suhs*

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XVIII.93.2012  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

**RYSUNEK PLANU  
SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE**

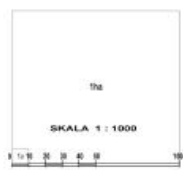
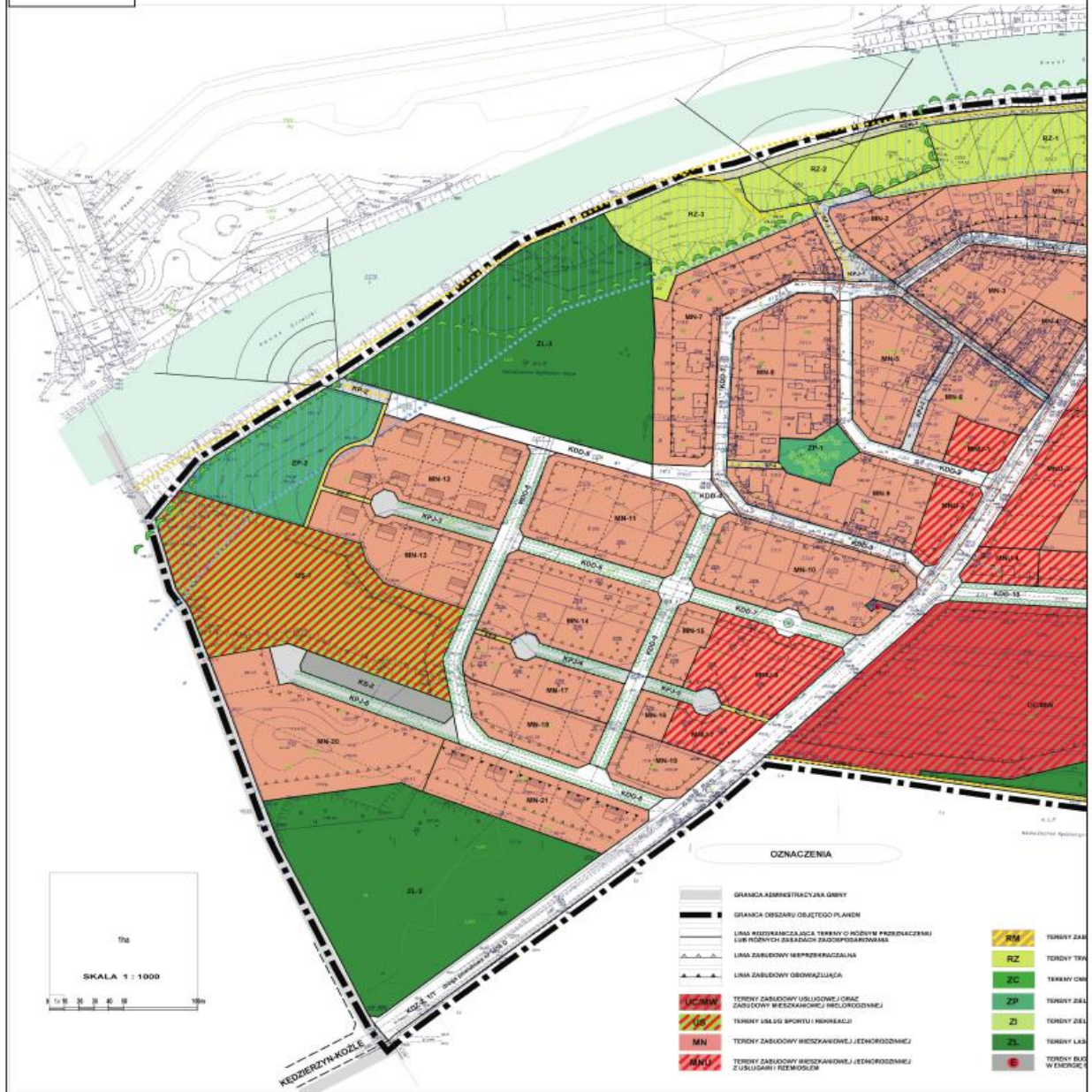






# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA

RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY Nr XVIII.93.2012 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE z dnia 26 kwietnia 2012r



OZNACZENIA

	GRANICA ADMINISTRACYJNA OBYW		RM	TERENY ZAM
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		RZ	TERENY TRZ
	LINIA ROZDZIELNICZA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SŁABACH ZAGOSPODAROWANIA		ZC	TERENY CZM
	LINIA ZABUDOWY WSPRZECIENIOWANA		ZP	TERENY ZEL
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA		ZI	TERENY ZEL
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBROT ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ		LZ	TERENY LZM
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI		ZL	TERENY LZM
	TERENY ZABUDOWY WIEJSKAWOJEWI JEDNORODZINNEJ		E	TERENY PŁG W ENERGETYCE
	TERENY ZABUDOWY WIEJSKAWOJEWI JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI PRZEMIOSLWY			



SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVIII.93.2012  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), po zapoznaniu się z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe podczas I i II wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagę złożoną przez Patrycję i Krzysztofa Panek (adres w aktach) złożoną w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem UC/MW obejmującego działki nr ewid. 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2283, 2284, 2285, w części dotyczącej wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi powiatowej ul. Chrobrego oraz w zakresie powiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 35-40%.

2. Odrzuca się uwagę złożoną przez Przedsiębiorstwo Robót Remontowo-Budowlanych „RYMAR” R.Szejna, M.Biała Spółka Jawna (adres w aktach) złożoną w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem UC/MW obejmującego działki nr ewid. 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2283, 2284, 2285, w części dotyczącej wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony drogi powiatowej ul. Chrobrego oraz w zakresie powiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 35-40%.

3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XVIII.93.2012  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe:

- 1) budowa gminnych dróg publicznych o charakterze dojazdowym oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym. Zakładany termin realizacji: lata 2013 – 2020;
- 2) rozbudowa wodociągu komunalnego oraz systemu kanalizacji sanitarnej, zapewniająca obsługę projektowanych terenów wskazanych do zabudowy. Zakładany termin realizacji: lata 2013–2020.

2. Przewidywany koszt wykupu lub przejęcia nieruchomości pod budowę dróg oraz budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z założeniami Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wynosi około 6 630 000 zł.

3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową Gminy Ujazd; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.