



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia wtorek, 6 września 2022 r.

Poz. 2387

### UCHWAŁA NR XLIX.315.2022 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXIV.231.2021 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach, **uchwała się co następuje:**

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1**

##### **Przedmiot i zakres planu**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, przyjętego uchwałą Nr XL.226.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje fragment wsi Niezdrowice, w tym działkę ewidencyjną nr 553/2 oraz część działek ewidencyjnych nr 554 i 558, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne o obiekcie.

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

**§ 2. 1.** Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) cały obszar objęty planem;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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 występować samodzielnie, ani przeważać w granicach działki budowlanej;
- 5) **stawce procentowej opłaty planistycznej** – należy przez to rozumieć stawkę opłaty ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 7) **usługach bezpieczeństwa publicznego** – należy przez to rozumieć obiekty straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego, zarządzania kryzysowego, zarządzania infrastrukturą energetyczną, wodną, kanalizacyjną i gazową;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich zlokalizowanych na działce budowlanej: budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 5. W granicach planu wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

## DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### Rozdział 1

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, które nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
- 2) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, którego dach nie spełnia wymogów ustalonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i nachylenia połaci oraz nawiązanie do niego nową częścią;
- 3) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Wyznacza się **nieprzekraczalne linie zabudowy**, dla których ustala się:

- 1) przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach;
- 3) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy o maksymalnie 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne.

4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują **obszary przestrzeni publicznych** w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Jako **przestrzeń publiczną** wskazuje się teren U, dla którego ustala się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób pieszych oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.1 pkt 2;
- 3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz placów manewrowych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.

2. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza;
- 2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

3. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) w przypadku lokalizacji na terenie U funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

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

5. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem U w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji **zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku** wystąpienia poważnych awarii.

**§ 9. 1.** W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) retencję wód opadowych;
- 2) nasadzenia należy prowadzić roślinnością rodzimą, gatunkami nieinwazyjnymi;
- 3) dopuszcza się zmiany rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe.

**§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu** zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą układ przestrzenny historycznej zabudowy wsi. W strefie obowiązuje:

- 1) nakaz stosowania dachów stromych, dwuspadowych o nachyleniu połaci 30°-45° dla budynków mieszkalnych;

- 2) wysokość nowo wznoszonych budynków powinna odpowiadać wysokości zabudowy sąsiedniej o tym samym sposobie użytkowania, z tolerancją do 10%.
3. Na obszarze objętym planem nie ustala się dóbr kultury współczesnej.

#### **Rozdział 4**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze.

2. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania innych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) udokumentowanych terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 5**

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

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

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki na terenie U - na 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki na terenie U - na 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75° do 105°.

2. Podział gruntów rolnych, w tym na terenie oznaczonym symbolem RM, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń.

4. Na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

#### **Rozdział 6**

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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

#### **Rozdział 7**

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

§ 16. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

- 1) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW, dla której ustala się minimalne parametry techniczne jak dla drogi klasy dojazdowej,

2) drogę publiczną powiatową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

### **§ 17. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:**

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg i ulic w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) wszystkie drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 3) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

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

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

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykle korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,
- b) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,
- c) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) gospodarka ściekowa:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz 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 i roztopowych:

- a) wszelkie drogi, place manewrowe, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni, należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
- b) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne oraz zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia po nieruchomości zgodnie z lit. c,
- c) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
- b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,
- c) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
- d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki i pompy ciepła;
- 7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:
- a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

### DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- a) podstawowe:
  - a) usługi realizujące cele publiczne w zakresie kultury, oświaty, zdrowia, opieki i wychowania, sportu i rekreacji,
  - b) usługi bezpieczeństwa publicznego;
  - b) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie inwestycji celu publicznego.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy:  $0 \div 1$ ;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
  - a) dla usług o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. a - minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 4,
  - b) dla usług bezpieczeństwa publicznego, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. b – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2,
  - c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc;

- 6) liczba miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów - nie ustala się;
- 7) sposób realizacji miejsc postojowych ustala się jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m, dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle związane z usługami bezpieczeństwa publicznego, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 15 m;
- 2) geometria i cechy dachów: dachy strome dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz dachy płaskie.

5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 10%.

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

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa z wyłączeniem obiektów inwentarskich,
  - b) usługi w zakresie agroturystyki,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
- 3) intensywność zabudowy:  $0 \div 0,8$ ;
- 4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym w granicy działki;
- 5) liczba miejsc postojowych: minimalnie 1 na każdy lokal mieszkalny lub pokój służący zakwaterowaniu;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, lecz nie więcej niż wysokość bezpośrednio sąsiadującego budynku zlokalizowanego na tej samej działce ewidencyjnej;
- 2) geometria i cechy dachów: dachy strome jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryte dachówką matową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

**§ 21. 1.** Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) parametry techniczne:
  - a) klasa techniczna - droga o parametrach drogi dojazdowej, przystosowana dla ruchu pojazdów ciężarowych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
- 2) teren należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 5%.



**DZIAŁ IV**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 22. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXXVI/203/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice (Dz. Urz. Woj. Op. z 2009 r. Nr 50 poz. 868).

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

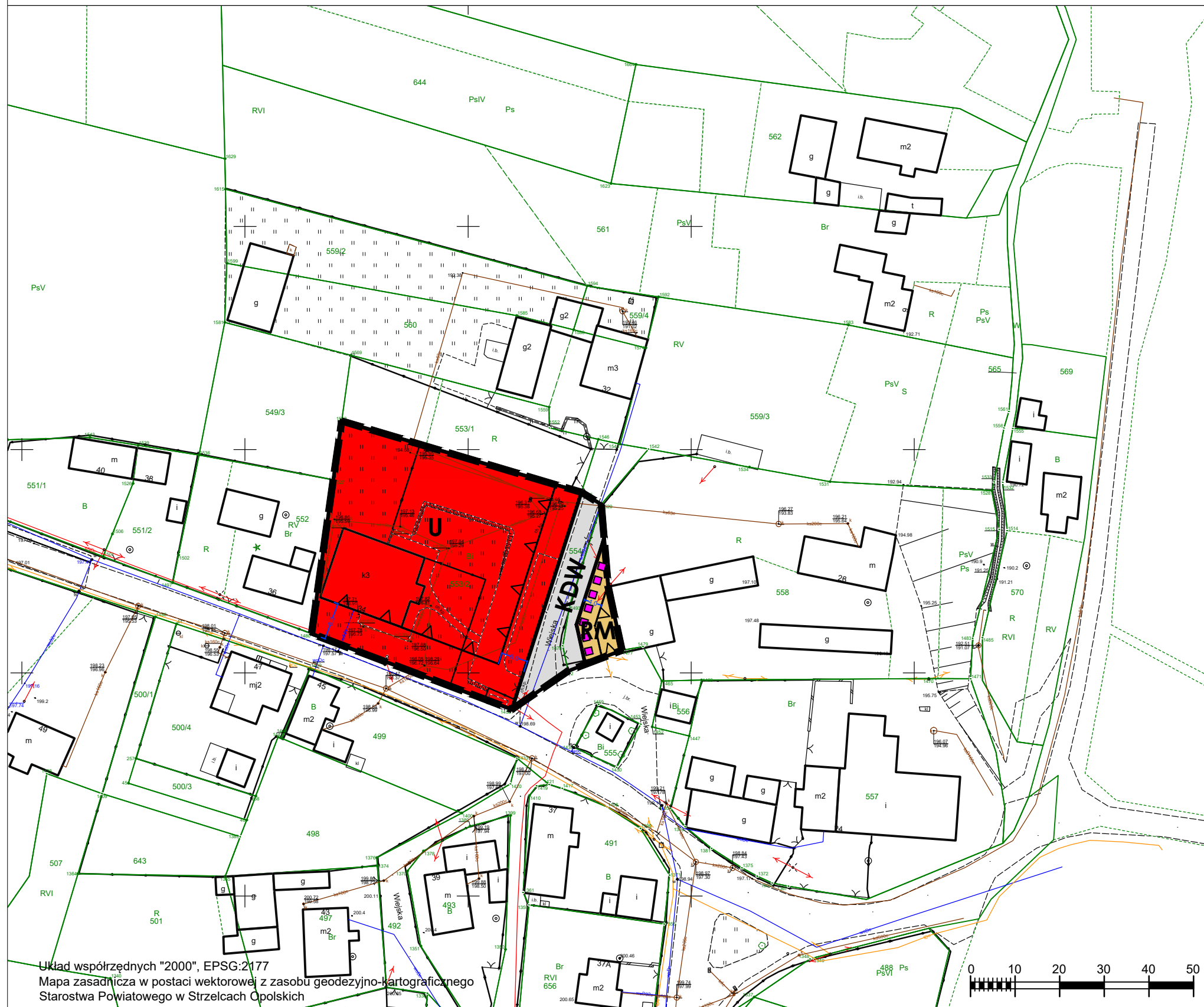
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Tomasz Cichoń**


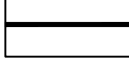





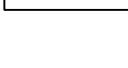
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU USŁUG PUBLICZNYCH W NIEZDROWICACH

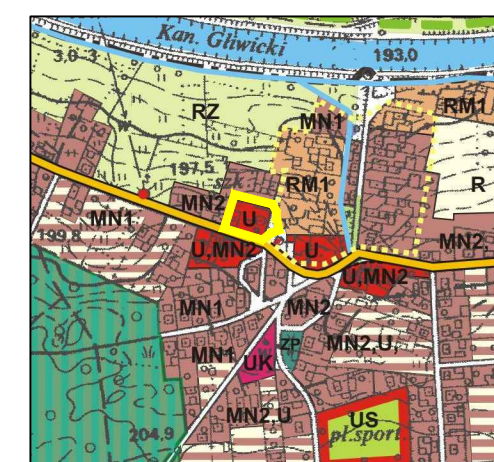


RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX.315.2022 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 sierpnia 2022 r.




### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
-  TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (BRA) LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO (LUN) - cały obszar objęty planem
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD Uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XL.226.2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW USŁUG PUBLICZNYCH W NIEZDROWICACH

Rysunek planu - załącznik nr 1

Sporządzający: *Burmistrz Ujazdu, 47-143 Ujazd, ul. Sławiecka 19*

Główny projektant: *mgr inż arch. Renata Klimek*

Skala: 1 : 1000



Układ współrzędnych "2000", EPSG:2177  
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej z zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich

---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX.315.2022  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 29 sierpnia 2022 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 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Ujeździe odstępuje od rozstrzygnięcia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach” ze względu na brak złożonych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIX.315.2022  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 29 sierpnia 2022 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. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, zapisane w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach”, w tym:

- 1) przebudowę drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem KDW;
2. Inwestycje komunikacyjne określone w ust. 1 obejmują także sieci i urządzenia towarzyszące.
3. Sposób realizacji inwestycji:
  - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
  - 2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Ujazd;
  - 3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX.315.2022  
Rady Miejskiej w Ujeździe  
z dnia 29 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**