

**UCHWAŁA NR XLIX/265/2010
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE**

z dnia 27 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta UJAZD”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, wraz z późn. zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz.1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz.1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r.: Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XVII/101/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta Ujazd”

Rada Miejska w Ujeździe

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

Rada Miejska w Ujeździe uchwała

zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta Ujazd” dla obszaru obejmującego działki nr 412, 413, 415, 416, 409-część, 417 i 424-część, zwaną dalej planem miejscowym.

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 1. 1. Plan miejscowy określony powyżej składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu w skali 1 : 1000 stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, ponadto są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.
3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:
- 1) ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
 - 2) ustaleń ogólnych - ustaleń wspólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego;

3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. Obszar planu miejscowego, przedstawiony na rysunku planu, graniczy:

- od północy i wschodu, z korytem rzeki Kłodnica na działce nr 422 i 408,
- od wschodu, z boiskiem sportowym na działce nr 418 i parkiem miejskim na działce nr 425,
- od południa, z gruntami rolnymi na działkach nr 411 i 408,
- od zachodu, z gruntami rolnymi na działkach nr 409 i 412.

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte w:

- 1) tekście niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu miejscowego, w zakresie obejmującym następujące oznaczenia:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) ściśle określone i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia przeznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol literowy identyfikujący tereny o określonych rodzajach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) kierunek wjazdu na obszar objęty planem miejscowym,
 - f) strefa ograniczenia zabudowy i zagospodarowania od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - g) maksymalna wysokość i liczba kondygnacji nadziemnych planowanych budynków,
 - h) zachowanie i objęcie ochroną konserwatorską budynku istniejącego młyna wodnego,
 - i) zachowanie osi widokowej na młyn wodny,
 - j) zachowanie i ochrona czterech słupów dawnej bramy wjazdowej.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust.1 pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń zmiany planu i m. in. obejmują:

- a) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi,
- b) usytuowanie drzew do zachowania i ochrony,
- c) usytuowanie istniejących budynków,
- d) symbole przeznaczenia terenów poza granicami planu miejscowego
- e) inne oznaczenia wykazane jako informacyjne na rysunku planu miejscowego.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

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

- 1) **plan miejscowy** – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach określonych w § 2. uchwały oraz oznaczonych na rysunku planu;
- 2) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe;
- 3) **rysunek planu miejscowego** – rysunek niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

- 4) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji planu miejscowego ustawy wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym w rysunku planu miejscowego ściśle określonymi bądź orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym stosownym symbolem literowym;
 - 6) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie; oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;
 - 7) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
 - 8) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;
 - 9) **tereny** – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarte w ściśle określonych lub orientacyjnych liniach rozgraniczających oraz oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym numerem i symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście planu miejscowego ustalenia;
 - 10) **orientacyjne linie rozgraniczające** - dzielące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg może być korygowany z tolerancją około 3,0 m, przy zachowaniu warunków ustalonych w tekście planu;
 - 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia regulacyjna, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej (np. gzymsy, balkony, wykusze, schody, tarasy);
 - 12) **maksymalna wysokość zabudowy** - nieprzekraczalna wysokość budynku mierzona w metrach od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - do najwyższej górnej krawędzi dachu lub górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową;
 - 13) **odległości i strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania** – ograniczenia spowodowane obecnością lub działaniem istniejącego lub planowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci uzbrojeniowych, obiektów i urządzeń komunikacyjnych, wymagające zachowania odległości od innych terenów lub obiektów stosownie do wymagań standardów technicznych określonych w przepisach odrębnych;
 - 14) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – oddziaływania przedsięwzięć, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogących potencjalnie znacząco lub zawsze 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;
 - 15) **modernizacja systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej** – określenie odnoszące się do wymiany, przebudowy i rozbudowy dróg i uzbrojenia terenu, zastosowane według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenu stosowane w planie miejscowym, oznaczają odpowiednio:
- 1) **zabudowa usługowa** - ogólnodostępne budynki usług hotelowych, jako przedsięwzięcie, dla którego może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz ogólnodostępne budynki i budowle w zakresie usług typu: gastronomia, handel detaliczny, rzemiosło usługowe, obsługa konferencji i imprez okolicznościowych, rozrywka, sport, odnowa biologiczna, których nie zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko; z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, usytuowane na wydzielonym terenie wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, zagospodarowaniem terenu oraz zielenią, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników;

- 2) **zielen i rekreacja** - ukształtowanie i zagospodarowanie terenu zielenią wraz obiektami towarzyszącymi, w tym rekreacyjnymi, urządzeniami budowlanymi, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych na terenie przeznaczenia podstawowego;
 - 3) **zielen izolacyjna** – ukształtowanie terenu i zagospodarowanie zwartą zielenią średniowysoką, urządzoną w sposób oddzielający optycznie i akustycznie planowane w obszarze planu teren usług, zieleni i rekreacji **U(ZR)**, od istniejących terenów sportowych;
 - 4) **zielen ochronna** - wartościowe przyrodniczo zbiorowiska zieleni szuwarowej i łągów jesionowo - olszowych, porastające pas terenu wzdłuż brzegu koryta rzeki Kłodnicy.
3. Sformułowanie - „zaleca się”, użyte w przepisach niniejszej uchwały nie określa obligatoryjnego nakazu lub obowiązku wykonania „zaleconego” uregulowania jako wymaganego warunku planu – jest to ustalenie wskazujące na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania wg warunków określonych planem miejscowym.
4. Określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z aktualnie obowiązującymi:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
 - 3) rozporządzeniami wykonawczymi wydanymi na podstawie ustaw wymienionych w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów.

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

U	- teren zabudowy usługowej,
ZR	- teren zieleni i rekreacji,
ZI	- teren zieleni izolacyjnej,
ZO	- teren zieleni ochronnej,
KDW	- teren drogi wewnętrznej.

2. W obrębie każdego terenu o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu podstawowym niż to określono w planie miejscowym.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO

Rozdział 1.

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

§ 6. 1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) masztów antenowych radiowych i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) siłowni wiatrowych;
- 4) budowy nadziemnych garaży boksowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu miejscowego przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji hotelu powyżej 100 miejsc, budowli układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, wg parametrów określonych w przeprowadzonym postępowaniu w zakresie ochrony środowiska, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu miejscowego.

3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na usługi o powierzchni zabudowy większej niż 20 m².

Rozdział 2.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. 1. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, dla:

- a) terenów górniczych,
- b) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Dopuszcza się na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, dokonywanie zmian ukształtowania terenu, wyłącznie za zgodą właściwego organu gospodarki wodnej, obejmujących:

- ustalenie zarysu, ukształtowanie i umocnienie skarpy terenowej od strony rzeki,
- obwałowanie części terenu przeznaczonego do zainwestowania lub odpowiednie wyniesienie poziomów parterów planowanych budynków,
- zmiany ukształtowania narysu skarpy, obejmujące podniesienie obecnego poziomu górnej krawędzi skarpy w celu wyniesienia poziomu terenu.

§ 8. 1. Obszar planu miejscowego jest położony w granicach zasięgu następujących zbiorników wód podziemnych, dla których brak jest decyzji administracyjnych określających szczególne wymogi ochrony:

- 1) Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) kod PL_GB_6210-129, potencjalnie niezagrożonych;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 "Subniecka Kędzierzyn - Głubczyce", w utworach trzecio- i czwartorzędowych obszaru o statusie najwyższej ochrony (ONO) oraz wysokiej ochrony (OWO).

2. Należy chronić, w całym obszarze planu miejscowego, przed zanieczyszczeniem i znaczącym uszczupleniem zasobów poziomy wodonośne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - według zasad przepisów ogólnych określonych w wymogach § 9 .

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:

- 1) nakazuje się bezwzględnie chronić przed znaczącym uszczupleniem zasobów i zanieczyszczeniem poziomy wodonośne oraz chronić przed zanieczyszczeniem przypowierzchniowe wody podziemne wg wymogów przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych, do ziemi, rowów otwartych oraz wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nienależycie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych, powstających z zanieczyszczonych utwardzonych szczelnych nawierzchni i parkingów, placów manewrowych i dróg - do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej;

- 5) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno - ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określone w § 18 -26 niniejszej uchwały.
2. W zakresie ochrony środowiska przed ponadnormatywnym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza:
- 1) zakazuje się na terenie **U(ZR)** lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie spowoduje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach sąsiednich terenów przeznaczenia podstawowego, podlegających ochronie przed hałasem, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) działalność usługowa prowadzona w budynkach i na terenie **U(ZR)** nie może powodować hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
 - 3) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w § 23 niniejszej uchwały.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:
- 1) nakazuje się przed realizacją obiektów budowlanych zdjęcie wierzchniej, próchnicznej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym miejscu;
 - 2) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w § 22 niniejszej uchwały.
4. W zakresie ochrony przyrody:
- 1) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni użytkowej i ozdobnej, w oparciu o dobór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
 - 2) nakazuje się chronić istniejące pojedyncze nasadzenia drzew i zieleń nabrzeżną.
5. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym:
- 1) zakazuje się na obszarze planu miejscowego lokalizacji stacji przekaźnikowych i wolnostojących wież antenowych stacji przekaźnikowych telefonii bezprzewodowej;
 - 2) zaleca się w obszarze planu miejscowego skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV;
6. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) zaleca się dostosować charakter nowych budynków w zakresie skali, bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych do charakteru istniejących budynków przeznaczonych do zachowania w obszarze planu miejscowego;
 - 2) nakazuje się zachowanie bryły, kształtu dachu i zasady wystroju architektonicznego byłego młyna wodnego, istniejącego w obszarze planu, objętego ochroną konserwatorską ustaleniami planu miejscowego;
 - 3) zaleca się zachowanie bryły, kształtu dachu byłego budynku mieszkalnego właściciela młyna, w razie jego adaptacji do funkcji usługowej;
 - 4) ustala się zachowanie osi widokowej na młyn wodny i na panoramę istniejącej zabudowy w rejonie ulicy Powstańców Śląskich, poprzez sytuowanie nowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odpowiednie kształtowanie istniejącej i planowanej zieleni wysokiej i średniowysokiej;
 - 5) ustala się zachować cztery słupy przy dawnej bramie wjazdowej na teren młyna - jako relikty historycznej zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Ochrona ład przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie winno być realizowane poprzez:

- 1) zachowanie ustalonego planem miejscowym rodzaju przeznaczenia terenów zawartych w liniach rozgraniczających, przeznaczonych pod zabudowę, zagospodarowanie i zieleń;

- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy, skali i formy planowanej lub przebudowywanej zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania w obrębie każdego z terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 3) zakaz umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach - tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części i umieszczania komercyjnych reklam podmiotów usytuowanych poza obszarem planu miejscowego.
 - 4) ochronę i właściwą pielęgnację istniejącej zieleni oraz prawidłową jej kompozycję w obrębie terenów zieleni i zabudowy;
 - 5) pełne respektowanie ustalonych planem miejscowym wymogów ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.
3. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dopuszcza się remont, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków: młyna wodnego i budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach ustalonych w planie miejscowym, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w niniejszym paragrafie uchwały;
 - 2) ustala się obowiązek harmonijnego dostosowania cech zabudowy i skali planowanych budynków do charakteru istniejącej zabudowy w obszarze planu oraz w sąsiednim rejonie miasta;
 - 3) nakazuje się dostosowanie istniejących i planowanych budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych, w sposób określony w przepisach odrębnych;
 - 4) należy sytuować nowe budynki, budowle i obiekty małej architektury zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w tekście lub na rysunku planu miejscowego.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia regulacyjne dla zasadniczych brył budynków, obiektów małej architektury oraz zieleni, określone na rysunku planu miejscowego i w tekście niniejszej uchwały jako najmniejsze wymagane odległości:
- 1) planowanych budynków usługowych:
 - a) 10,0 m - od linii brzegowej rzeki Kłodnicy,
 - b) 5,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej **KDW** ,
 - c) 5,0 m - od wyznaczonej na rysunku planu osi widokowej na młyn wodny,
 - d) 8.0 m - od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, po obu stronach linii - do czasu jej przebudowy na doziemną;
 - 2) istniejących budynków do przebudowy na cele usługowe: budynek młyna i ewentualnie budynek mieszkalny - zakazuje się rozbudowy budynków, obrys zabudowy budynku pozostaje bez zmian, nie określa się linii zabudowy;
 - 3) obiektów małej architektury, w tym obiektów rekreacyjnych:
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej **KDW** ,
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej teren zieleni ochronnej **ZO** ;
 - 4) zieleni wysokiej i średniowysokiej:
 - a) dopuszcza się nasadzenia przy granicach terenów, w odległościach co najmniej 1,5 – 3,0 m, w zależności od rodzaju i gatunku drzew lub krzewów;
 - b) 8.0 m - od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV - do czasu jej przebudowy na doziemną.
5. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenu **U(ZR)** miejsc postojowych dla samochodów użytkowników usług, pracowników, dostawców na parkingach wewnętrznych w ilościach wg wskaźników określonych w odpowiednich ustaleniach szczegółowych § 27 - 30 niniejszej uchwały.
6. Ustala się stosować zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym, określone w ustaleniach szczegółowych § 27 - 30 niniejszej uchwały.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską istniejący budynek młyna wodnego jako obiekt zabytkowy chroniony zapisami planu miejscowego; przebudowa i remont młyna wodnego wymaga uzyskania wytycznych konserwatorskich i opinii właściwego organu ochrony zabytków.

3. Wymagania wynikające z ochrony konserwatorskiej młyna wodnego zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

4. W przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu co do, którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace w otoczeniu, mogące zniszczyć lub uszkodzić przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o tym odkryciu służby ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. Plan miejscowy nie określa w swoich granicach przestrzeni publicznej.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych i są określone w § 27-30 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Wydzielenie terenów z przeznaczeniem na usługi, zieleni i rekreację, zieleni izolacyjną i zieleni ochronną oraz drogą wewnętrzną nakazuje się dokonać na podstawie ustaleń planu miejscowego, po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, w przypadkach koniecznych po dokonaniu scalenia gruntów, w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

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

3. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające dla układu komunikacyjnego oraz terenów o ustalonym przeznaczeniu.

4. Dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych na terenach przeznaczenia podstawowego w celu wydzielenia działek, z dostępem do drogi publicznej lub po ustaleniu obowiązku drogi koniecznej, pod obiekty i urządzenia techniczne komunalnej infrastruktury technicznej o powierzchni do 50 m² w oparciu o projekty budowlane systemów sieciowych nie naruszające przepisów odrębnych oraz po dokonaniu uzgodnień z zarządcami terenów; dopuszczenie wydzielenia dotyczy działek pod takie obiekty jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków komunalnych, separatory wód opadowych oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania systemów sieciowych uzbrojenia.

5. Zakazuje się wydzielenie działek nie mających dostępu do drogi publicznej lub ustalonego obowiązku drogi koniecznej.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. 1. Tereny lub obiekty przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy obiektów na cele niezgodne z planowanym przeznaczeniem terenów, określonych w planie miejscowym.

3. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Rozdział 10.

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości .

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

- 1) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę usługową oraz zieleni rekreację **U(ZR)** - ustala się na **30 %** ;
- 2) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod drogę wewnętrzną **KDW** - ustala się na **20 %** ;
- 3) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym na zieleni izolacyjną **ZI** i **ZO** - ustala się na **0 %** .

DZIAŁ III.

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozdział 1.

Zasady budowy komunikacji kołowej

§ 17. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej opisany symbolem **KDW** , określonej na rysunku planu miejscowego ściśle określonymi oraz orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, z wjazdem z drogi gminnej na działce nr 424, łączącej się z ulicą B. Chrobrego.

2. Ustala się dostęp w zakresie komunikacji kołowej i pieszej z drogi wewnętrznej **KDW** do terenu usług oraz terenu zieleni i rekreacji – **U(ZR)** oraz do części działki gruntowej nr 409, poza obszarem planu miejscowego, po ustaleniu obowiązku drogi koniecznej.

3. Ustala się obowiązek spełnienia wymogów przepisów odrębnych dla dróg pożarowych w obszarze planu, obejmujących planowaną drogę wewnętrzną **KDW** oraz dojazdy wewnętrzne, które winny spełniać wymaganą przepisami funkcję dróg pożarowych.

4. Ustala się parametry techniczne oraz zasady budowy dla drogi wewnętrznej **KDW** w zakresie:

- 1) przekrój poprzeczny: szerokość w liniach rozgraniczenia minimalnie 6,0 m, jezdnia o szerokości minimum 4,0 m z mijankami co 100-150 m, chodnik szerokości 1,5 m od strony terenu **U(ZR)** ;
- 2) zaleca się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w pasie ulicy, wydzielonym liniami rozgraniczającymi .

Rozdział 2.

Zasady infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia w media.

§ 18. 1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, istniejące i planowane obiekty, urządzenia techniczne i sieci uzbrojenia terenu wraz urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz przewodowy, teleinformację oraz odprowadzenie ścieków komunalnych, pochodzących ze ścieków bytowych, przemysłowych i wód opadowych lub roztopowych.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, pod warunkiem, że nie będą powodowały, określonych w przepisach odrębnych znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych w obrębie terenów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w nawiązaniu do sieci zewnętrznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci lub właściciela terenu.

5. Do istniejących lub projektowanych komunalnych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu ich zarządców, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

§ 19. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia terenów zabudowy usługowej, w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych z istniejących i planowanych sieci wodociągu komunalnego miasta.

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

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

4. Zakazuje się, lokalizacji obiektów wodochłonnnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego, może znacząco uszczuplić miejscowe zasoby wód podziemnych.

§ 20. 1. Ustala się zasadę odprowadzania i unieszkodliwiania całości ścieków bytowych i komunalnych z terenu planowanej zabudowy usługowej do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej w ciągu ulicy ul. B. Chrobrego, kolektorem do systemu obszarowej przepompowni ścieków a następnie tłoczonych do miejskiej oczyszczalni ścieków.

2. Ewentualne ścieki przemysłowe z terenu zabudowy usługowej nakazuje się oczyszczać na miejscu, do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w **§ 8** i **§ 9** niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy usługowej i terenu zieleni i rekreacji do istniejącej i planowanej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

2. Dopuszcza się odprowadzenie, w przypadku braku komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, z terenu planowanej zabudowy usługowej, niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu; wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do gruntu.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w **§ 8** i **§ 9** niniejszej uchwały.

§ 22. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w odrębnych pojemnikach kontenerach, usytuowanych na terenach planowanej zabudowy, spełniając jeśli są określone, warunki segregacji tych odpadów na miejscu ich powstawania;
- 2) nakazuje się usuwanie odpadów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, przez specjalistyczne służby komunalne w zorganizowanym systemie oczyszczania miasta;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na komunalne składowisko odpadów poza granicami gminy Ujazd, na które są przyjmowane odpady gminy Ujazd, oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

§ 23. 1. Ustala się uzyskiwanie ciepła do celów grzewczych w oparciu o paliwa proekologiczne płynne i gazowe, spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub ciepło uzyskiwane w oparciu o wykorzystanie energii elektrycznej lub odnawialnej.

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

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy planowanej zabudowy usługowej, ustala się budowę sieci gazowej w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego.

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

§ 25. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia planowanej zabudowy usługowej w energię elektryczną z istniejących lub planowanych obiektów, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, rozbudowanych o stację transformatorową odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorów - zaleca się wbudowanie stacji w planowane budynki usługowe.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki przeznaczonej pod lokalizację nowej, niezbędnej dla zasilania obszaru, kontenerowej stacji transformatorowej z dojazdem od drogi wewnętrznej **KDW**, lokalizowanej przez zarządcę sieci elektroenergetycznej na terenie **U(ZR)**, za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w § 14 ust. 5.

3. Zakazuje się wprowadzenia zabudowy, zieleni wysokiej i średniowysokiej w pasie terenu o szerokości 16,0 m (2 X 8,0 m od osi linii), położonego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

4. Ustala się zasadę sukcesywnego kablowania wszystkich istniejących tras i odcinków, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, przebiegających przez tereny istniejącego i planowanego zainwestowania.

5. W przypadku zaistnienia kolizji planowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą zawrze inwestor z zarządzającym urządzeniami elektroenergetycznymi.

§ 26. 1. Ustala się zasadę wyposażenia całej projektowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących operatorów; prowadzone i rozbudowane przez właściciela tych sieci o nowe, podziemne jej odcinki.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów antenowych radiowych i stacji telefonii bezprzewodowych.

DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Zasady i zakres stosowania ustaleń szczegółowych

§ 27. 1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia podstawowego ujętymi w paragrafach od § 27 do § 30 uchwały.

2. Wyodrębnione tereny położone w obszarze planu są odpowiednio oznaczone symbolem literowym przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dla których określa się **ustalenia szczegółowe** zawarte w rozdziale 2.

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

Rozdział 2.

Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 28. 1. Dla planowanych: terenu zabudowy usługowej oraz terenu zieleni i rekreacji, oznaczonymi na rysunku planu miejscowego symbolem **U(ZR)** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcję terenu, ustala się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa – U**, w zakresie: hotel powyżej 100 miejsc oraz usługi nieuciążliwe jak np.: gastronomia, handel detaliczny, rzemiosło usługowe, obsługa konferencji i imprez okolicznościowych, rozrywka, sport, odnowa biologiczna; z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub dozorującego obiekt; zabudowa usytuowana na wydzielonym terenie wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, zagospodarowaniem terenu oraz zielenią;

- 2) przeznaczenie uzupełniające - **teren zieleni i rekreacji - (ZR)**, ukształtowanie i zagospodarowanie terenu zielenią i obiektami rekreacyjnymi oraz urządzeniami budowlanymi;
- 3) rodzaje zabudowy określonej planem miejscowym na terenie oznaczonym symbolem **U(ZR)** :
 - a) planowany budynek usługowy, wolnostojący wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, i technicznymi,
 - b) istniejący budynek młyna wodnego przeznaczony do adaptacji na funkcję usługową, z dopuszczeniem budowy elektrowni wodnej o mocy niższej niż 2,5 MW w części budynku, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy wód powierzchniowych,
 - c) istniejący budynek mieszkalny zalecony do adaptacji na funkcję usługową;
- 4) warunki zagospodarowania terenu, obejmujące :
 - a) zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie nowej zabudowy, które należy projektować stosując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalone w planie miejscowym,
 - b) wewnętrzny układ komunikacji kołowej zapewniający dojazd i dojścia z drogi publicznej oraz miejsca postojowe dla samochodów wg wskaźników ustalonych w planie miejscowym; rozwiązanie wewnętrznego układu komunikacji kołowej winno umożliwiać wjazdy i wyjazdy samochodów osobowych oraz samochodów służb publicznych i komunalnych przodem pojazdu na drogę publiczną,
 - c) obiekty małej architektury, zieleń, ogrodzenie terenu oraz plac gospodarczy z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów,
 - d) obiekty towarzyszące i urządzenia budowlane, w tym oświetlenie terenu, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej,
 - e) ustalenie wszystkich przyłączy sieciowych jako podziemne,
 - f) zalecenie wbudowania urządzeń technicznych w budynki usługowe.
- 5) warunki i zakazy działań inwestycyjnych:
 - a) ustala się budowę, remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków funkcji podstawowej terenu,
 - b) ustala się zakaz remontu, przebudowy, rozbudowy i odbudowy istniejącego budynku gospodarczego przeznaczonego do wyburzenia,
 - c) ustala się budowę i remonty urządzeń budowlanych i obiektów towarzyszących, w tym dojazdów, parkingów i zieleni, przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zabudowy ustalonych planem miejscowym.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się dojazd z drogi gminnej na działce nr 424, w miejscu oznaczonym na rysunku planu miejscowego po uzgodnieniu jego usytuowania z zarządcą drogi,
 - 2) dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** .
4. Warunki ochrony środowiska:
 - ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.
5. Warunki ochrony krajobrazu kulturowego:
 - ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony krajobrazu kulturowego, określonych w § 9 i 10 niniejszej uchwały.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy usługowej oraz zagospodarowania terenu, dla terenu **U(ZR)** ustala się w zakresie:
 - 1) wskaźniki zabudowy:
 - a) ustala się, że łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na terenie oznaczonym symbolem **U(ZR)** nie może przekraczać 30 % powierzchni terenu,
 - b) ustala się, że minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 40% powierzchni terenu;

- 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych lub garażowych usytuowanych na terenie:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii,
 - c) nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych w hotelu,
 - d) 1 miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej na każde rozpoczęte publicznie dostępnych 25 miejsc postojowych dla usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - e) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 korzystających równocześnie z obiektów sportowych;

3) parametry i gabaryty zabudowy:

- a) budynki istniejące: młyn wodny i budynek mieszkalny: zachowanie kształtu dachu, bryły, wysokości budynków i obrys zabudowy - jak w stanie istniejącym,
- b) planowany budynek usługowy:
 - do 3 kondygnacji nadziemnych przy dachu płaskim lub o małym nachyleniu połaci dachowych, maksymalna wysokość budynku do 12 m,
 - do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim; maksymalna wysokość budynku do 15 m;

4) forma i cechy dachów:

- a) istniejące: budynek młyna i budynek mieszkalny:
 - dachy wysokie jak w stanie istniejącym,
- b) planowany budynek usługowy:
 - dach płaski lub o małym nachyleniu połaci, dopuszcza się dach wysoki z poddaszem użytkowym o nachyleniu połaci dachowych 35° - 45°.

7. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych budynków usługowych, oznaczone są na rysunku planu miejscowego i określone w § 10, ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia regulacyjne:
 - a) ogrodzenia należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające 1,6 m wysokości, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetonowych,
 - b) zakazuje się grodzienia terenu od strony brzegu rzeki Kłodnicy,
 - c) należy pozostawiać nieogrodzone fronty i wejścia do budynków i lokali usługowych.

8. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:

- zakazuje się na terenie zabudowy usługowej i na terenie zieleni i rekreacji **U(ZR)** dokonywać podziałów na działki.

§ 29. 1. Dla terenu planowanej **zieleni izolacyjnej**, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **ZI** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenu, ustala się następująco:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - **tereny zieleni izolacyjnej - ZI**, dla izolacji wizualnej i akustycznej terenu usług i terenu zieleni i rekreacji **U(ZR)**, od terenu istniejącego boiska sportowego poza granicami planu;
- 2) sposób zagospodarowania terenu określony planem miejscowym:
 - a) zagospodarowanie terenu **ZI** należy utrzymywać wg warunków określonych w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały,
 - b) zagospodarowanie zwartą zielenią średniowysoką;

3) dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:

- a) dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i zakładanie trawników,
- b) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
- c) dopuszcza się w niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej - dojazd z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** .

4. Warunki ochrony środowiska:

- ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:

- zakazuje się na terenach zieleni **ZI** dokonywać podziałów na działki.

§ 30. 1. Dla terenów planowanej zieleni ochronnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego numerami i symbolem: **1-ZO** , **2-ZO** - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania.

2. Przeznaczenie i funkcje terenów, ustala się następująco:

1) przeznaczenie podstawowe:

- **tereny zieleni ochronnej - 1-ZO , 2-ZO** obejmujące pas terenu o minimalnej szerokości 5,0 m, rozciągający się wzdłuż brzegu koryta rzeki Kłodnicy, porośnięty wartościowymi przyrodniczo zbiorowiskami szuwarowymi oraz łęgami jesionowo - olszowymi, stanowiący wraz z korytem rzeki Kłodnicy element korytarza ekologicznego;

2) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:

- a) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni,
- b) dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślin, w przypadkach ich ubytków, zgodnie z ich obecnym charakterem,

3) zakazuje się na terenie zieleni **ZO** budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z gospodarką wodną.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

- nie ustala się dojazdu do terenów zieleni ochronnej **ZO** .

4. Warunki ochrony środowiska:

- ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:

- zakazuje się na terenach zieleni **ZO** dokonywać podziałów na działki.

DZIAŁ V. PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 1. Ustalenia końcowe

§ 31. W granicach terenów objętych planem miejscowym traci moc obowiązującą: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta Ujazd uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XXVI/109/2004 z dnia 28 września 2004 r., w części dotyczącej terenów objętych niniejszym planem miejscowym.

§ 32. Nie ustala się w obszarze planu miejscowego inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 34. . Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Kałużny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/265/2010
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 27 kwietnia 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta Ujazd”, zwanej dalej planem miejscowym.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413) oraz na podstawie oświadczenia Burmistrza Ujazdu z dnia 12 marca 2010 r., w którym stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie zostały zgłoszone uwagi

Rada Miejska w Ujeździe

uznaje za bezprzedmiotowe podejmowanie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta Ujazd”.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Kałużny

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/265/2010
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 27 kwietnia 2010 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

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 w zmianie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów miasta UJAZD”, zwanej dalej planem miejscowym.

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 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413) oraz w związku z uchwaleniem ww. planu miejscowego **Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:**

I. Inwestycje stanowiące zadanie własne Gminy

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

II. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji

Za sposób realizacji zadań przewidzianych w planie miejscowym odpowiada inwestor planowanego przedsięwzięcia, uwzględniając ustalenia planu miejscowego.

III. Zasady finansowania inwestycji określonych w planie miejscowym

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez inwestora planowanego przedsięwzięcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Kałużny