

ROZDZIAŁ III
KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY UJAZD

III.1. CELE I ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Nadrzędne cele, które powinny być realizowane w planowaniu przestrzennym to ład przestrzenny i rozwój zrównoważony obszaru. Podstawą do ich osiągnięcia są zasady określone w art.1 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹⁴⁵, a zwłaszcza :

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także
- potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego.

Ustawa definiuje ład przestrzenny jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Oznacza on brak konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni o różnym stopniu sąsiedztwa oraz brak dysonansów w sposobach i formach zagospodarowania tej przestrzeni¹⁴⁶. Kazimierz Kuciński wyjaśnia, że w dążeniu do ładu przestrzennego chodzi o to, aby struktury przestrzenne zachowywały:

- logikę przestrzenną, czyli funkcjonalność w rozmieszczeniu elementów gospodarczych i społecznych w przestrzeni;
- przestrzenną czytelność, czyli jasność układu oraz właściwość wywoływania wyraźnych obrazów przestrzennych w świadomości podmiotów gospodarczych działających w przestrzeni;
- walory środowiska przyrodniczego, jego zdolności do utrzymywania równowagi wewnętrznej, zdolności do regenerowania się, zdolności do zaspokajania odradzających się potrzeb ludzkich, jego możliwie niskiego stopnia antropogenizacji;
- optymalizację ruchów (przemieszczeń) osób, towarów, środków pieniężnych i informacji w przestrzeni;
- piękno otoczenia wynikające z istnienia i zachowania pozytywnych, oddziaływających na człowieka „form przestrzennych (naturalnych, przekształconych i sztucznych) oraz proporcji między nimi i ich lokalizacji względnej;
- racjonalny współczynnik ekologiczny, czyli dostosowanie struktur przestrzennych gospodarki do struktur zachowań przestrzennych człowieka jako jednostki i jako mniej lub bardziej zorganizowanych grup społecznych;
- optymalną, sprzyjającą rozwojowi, relację między centrum a obszarami peryferyjnymi¹⁴⁷.

Drugim z nadrzędnych celów planowania przestrzennego jest rozwój zrównoważony, definiowany jako taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem

145 Ustawa z dnia 27 marca 2003r roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

146 Z.Ziobrowski, B.Zastawniak, S.Reizer, „Zasady zapisu ustaleń planów miejscowych” - Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej oddział Kraków

147 K.Kuciński, Geografia ekonomiczna. Zarys teoretyczny, Szkoła Główna Handlowa Warszawa 1994, s.23

równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń¹⁴⁸. Zrównoważony rozwój dokonuje się tam, gdzie ludzie przewidują ograniczenia związane ze skończonością Planety i niezależnym od człowieka rytmem przyrody. Jest strategią osiągania godnego życia w ramach tego, co jest fizycznie i biologicznie możliwe¹⁴⁹. Oznacza to konieczność harmonizowania rozwoju społeczno – gospodarczego z ochroną środowiska i podstawowymi procesami ekologicznymi, tak aby warunki środowiska nie ulegały pogorszeniu i została utrzymana jego zdolność do samoregulacji.

Zasada zrównoważonego rozwoju ujęta jest w Konstytucji RP i w dokumentach Unii Europejskiej.

III.2. STRATEGICZNE KIERUNKI ROZWOJU GMINY UJAZD

Polityka przestrzenna gminy powinna być kompatybilna z polityką jej rozwoju społeczno – gospodarczego, dlatego wytyczne w niniejszym dokumencie kierunki przekształceń powinny być spójne z treścią Strategii Rozwoju Gminy Ujazd. Analiza celów rozwoju gminy zaproponowanych w Strategii (rozdział II.11.1) wskazuje jednak, że właściwie tylko jeden cel strategiczny: „Tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego gminy” ma uzasadnienie i jest możliwy do uwzględnienia w planowaniu kierunków rozwoju przestrzennego. Naturalnym zadaniem władz w procesie rozwoju przestrzennego i społeczno – gospodarczego jest zapewnienie potrzeb bytowych i życiowych wszystkich mieszkańców gminy, co w praktyce przekłada się na konieczność oddziaływania na poprawę warunków ich życia. Jednocześnie obowiązkiem władz gminy jest kształtowanie trwałego i zrównoważonego rozwoju, natomiast wyzwaniem budowanie atrakcyjności (lub konkurencyjności) gminy w zakresie sfery społeczno – gospodarczej.

Na tle przedstawionych warunków stwierdza się, że strategicznym kierunkiem działań powinno być:

Wykreowanie Gminy Ujazd, jako miejsca o wysokim potencjale rozwoju społeczno – gospodarczego.

Działanie to powinno w szczególności zmierzać do **kształtowania w gminie korzystnych warunków do rozwoju demograficznego**, poprzez oferowanie dobrych warunków mieszkaniowych, wysokiej jakości usług społecznych, a także stymulowanie napływu migracyjnego przy jednoczesnym minimalizowaniu jego odpływu. Istotne jest również tworzenie nowych miejsc pracy zarówno dla wysoko wykwalifikowanej kadry jak i pracowników o niskich kwalifikacjach.

Drugim, równoważnym zadaniem powinno być **tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości lokalnej oraz pozyskiwania inwestorów zewnętrznych**. W tym zakresie istotne jest wykorzystanie szans rozwoju płynących z bliskiego sąsiedztwa autostrady A4 i dwóch węzłów autostradowych, dobrego skomunikowania z sąsiadującymi miejskimi ośrodkami wzrostu, a także walorów przyrodniczych i kulturowych gminy.

Jako kluczowe sfery działalności rozwijanej na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej należy uznać logistykę, produkcję oraz składowanie i magazynowanie, natomiast na pozostałym obszarze gminy produkcję rolną, ze szczególnym uwzględnieniem przetwórstwa rolno – spożywczego oraz turystykę, w tym agroturystykę (krótkookresową, o celu wypoczynkowym, poznawczym i turystyką kwalifikowaną np. jeździectwo).

¹⁴⁸ ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008 Nr 25, poz. 150 ze zm)

¹⁴⁹ Instytut na rzecz ekorozwoju - <http://www.ine-isd.org.pl>

Osiągnięcie określonych powyżej celów zakłada się poprzez realizację:

- polityki ochronnej - w stosunku do środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, krajobrazu oraz rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- polityki wyrównawczej – zmierzającej do stworzenia równych warunków życia mieszkańców w różnych częściach gminy, w tym w szczególności poprawy warunków mieszkaniowych, jakości i dostępności usług w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, podnoszenia poziomu wykształcenia ludności;
- polityki rozwoju – promującej wzrost aktywności i przedsiębiorczości mieszkańców, stworzenia dogodnych warunków do funkcjonowania różnorodnych form aktywności gospodarczej, w tym działalności produkcyjnej, składowo-magazynowej, usługowej i rolnictwa oraz zwiększenia i wykorzystania atrakcyjności turystycznej obszaru gminy.

Wskazane działania powinny być realizowane z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

III.2.1. Zasady realizacji zapisów Studium w stosunku do przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przy formułowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia funkcjonalnego oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględniać zapisy niniejszego Studium kierując się następującymi zasadami:

- Nie powodują naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, zapisy planów miejscowych, w których następuje częściowe wykorzystanie ustalonego w Studium zasięgu zainwestowania, przy pozostawieniu pozostałego terenu w dotychczasowym sposobie użytkowania. Zapisy Studium wyrażają w tym zakresie perspektywę wieloletnią, którą należy realizować stopniowo i adekwatnie do pojawiających się w gminie potrzeb i możliwości budowy infrastruktury technicznej. Etapowanie w przeznaczaniu nowych terenów pod zabudowę jest również zasadne ze względu na zapobieganie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Warunkiem etapowania jest uwzględnienie docelowego zasięgu zabudowy przy projektowaniu sieci drogowej i pozostałych elementów uzbrojenia terenu. Uściślenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, w nawiązaniu do ewidencji gruntów, należy do planu miejscowego.
- Wskazane na rysunku Studium przeznaczenie terenu stanowi funkcję dominującą na danym obszarze, która może być dowolnie uzupełniana o funkcje nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym. Wyjątek od powyższej zasady stanowią tereny rolne R, tereny rolne w ciągach ekologicznych dolin cieków wodnych RZ, tereny rolne dopuszczalnej lokalizacji budowli rolniczych RB oraz tereny lasów ZL w odniesieniu do których zabrania się wprowadzania funkcji, dla których wymagane jest uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- W przypadku zastosowania w Studium kilku oznaczeń w odniesieniu do jednego terenu, jego przeznaczenie i zasady zagospodarowania określa się w planie miejscowym zależnie od aktualnych uwarunkowań i potrzeb, w dowolnie określonych proporcjach;
- Na obszarze wszystkich terenów dopuszcza się budowę dróg, prowadzenie sieci o charakterze

dystrybucyjnym/rozdzielczym oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym. Zasada nie dotyczy komunalnej oczyszczalni ścieków, dla której wyznaczono w Studium odrębną lokalizację;

- Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków wyłącznie na obszarach, które nie są przewidziane do budowy systemu kanalizacji zbiorczej;
- Na terenie Strefie Aktywności Gospodarczej dopuszcza się lokalizację oczyszczalni przemysłowych oraz ujęć wody na potrzeby zlokalizowanych tam zakładów produkcyjnych i usługowych, a także przetwórstwa rolno-spożywczego, przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska;
- Dla wszystkich terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie paneli fotowoltaicznych oraz instalacji solarnych o mocy mniejszej niż 100kW. Instalacje do produkcji energii z OZE o mocy wyższej niż 100kW mogą być realizowane wyłącznie na terenach wskazanych do tego celu w studium.
- Na całym obszarze gminy Ujazd za wyjątkiem Strefy Aktywności Gospodarczej wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg, linii kolejowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnej, radiolokacyjnej i radionawigacyjnej.
- Określony na rysunku Studium przebieg linii rozdzielających poszczególne tereny może zostać skorygowany przy uwzględnieniu podziału na działki ewidencyjne oraz pod warunkiem, że nie zostanie zakłócony projektowany układ komunikacyjny oraz dochowane zostaną wymogi określone w przepisach z zakresu ochrony środowiska i przyrody.
- Określona w Studium wysokość zabudowy może być w uzasadnionych wypadkach korygowana, lecz nie więcej niż o jedną kondygnację oraz 3m. Dopuszcza się również projektowanie dominant nie kolidujących z potrzebą ochrony krajobrazu
- Przebudowę i budowę dróg publicznych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu wskazanej w studium klasy technicznej drogi;
- Ustalona minimalna powierzchnia działek nie dotyczy działek wydzielanych pod lokalizację dróg oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

III.2.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych strefach funkcjonalnych

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy Ujazd wyznacza się strefy odpowiadające przyjętym kierunkom rozwoju, dla których określa się następujące zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy:

III.2.2.a. Strefa mieszkaniowa

Kierunki i cele polityki przestrzennej obowiązujące w całej strefie:

- sukcesywne przygotowanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poprzez ich wyposażenie w drogi oraz infrastrukturę techniczną, szczególnie w centralny system odbioru i oczyszczania ścieków;
- w pierwszej kolejności należy dążyć do uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, a nowe tereny mieszkaniowe należy w planach miejscowych wyznaczać stopniowo, w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy, adekwatnie do faktycznego zapotrzebowania;

- zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;
- należy dążyć do wykorzystania ekologicznych niskoemisyjnych źródeł pozyskania energii cieplnej oraz zwiększania wykorzystania odnawialnych źródeł energii, w tym w szczególności energii słonecznej
- tereny zabudowy mieszkaniowej należy uzupełniać terenami zieleni parkowej oraz usługami o charakterze podstawowym, w tym: handlu detalicznego, obsługi ludności, hotelarstwa, sportu, kultury i nauki itp.
- dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej działalnością produkcyjną oraz składowo-magazynową, przy czym nie mogą one wpływać negatywnie na stan środowiska, w tym zdrowie ludzi, a standardy środowiska powinny być zachowane jak dla zabudowy mieszkaniowej.

Tabela 38 Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy dla terenów mieszkaniowych

Oznaczenie terenu	Podstawowy kierunek przekształceń	Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy
MW	Tereny dominującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<p>Teren dominującej zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowy wielorodzinnej – budynków zamieszkania zbiorowego. <p>Dopuszcza się :</p> <ul style="list-style-type: none"> – usługi handlu detalicznego, gastronomii, administracji – usługi sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, oświaty – obiekty użyteczności publicznej – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie zespołów zabudowy szeregowej – zespoły zabudowy garażowej i gospodarczej – utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej – łączenie funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej, pod warunkiem że nie będzie ona zaliczona do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <p>Zakazuje się :</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji składów i magazynów oraz obiektów produkcyjnych – lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy max 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18m – dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45°; dopuszcza się dachy

		<p>mansardowe, dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery oraz dachy pozorne, imitujące dach wysoki, przy zastosowaniu wskazanego powyżej kąta nachylenia;</p> <ul style="list-style-type: none"> – utrzymuje się istniejące dachy płaskie – należy dążyć do uzyskania minimum 20%;powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej – w obrębie terenów należy kształtować przestrzeń publiczną na potrzeby mieszkańców oraz zieleni urządzonej – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników stałych (mieszkańców) oraz czasowych (pracownicy, goście) lecz nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie
MWU	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług	<p>Teren łączący funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług</p> <p>Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy jak dla MW, przy czym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – funkcję mieszkaniową i usługową można traktować wymiennie lub uzupełniająco oraz w dowolnych proporcjach – dla terenów położonych w zabudowie śródmiejskiej należy dążyć do ukształtowania zwartych pierzei ulicznych, podkreślających układ urbanistyczny miasta; – zakazuje się lokalizacji zespołów zabudowy garażowej i gospodarczej powyżej 4 stanowisk, za wyjątkiem garaży wbudowanych, wielopoziomowych lub podziemnych
MN 1	Tereny dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>Teren dominującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako zabudowa wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregową wraz z zabudową gospodarczą i garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną</p> <p>Dopuszcza się :</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań włącznie – budynki zamieszkania zbiorowego w zakresie usług zdrowia i opieki społecznej – utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej – łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej jako uzupełniającej – łączenie funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej jako uzupełniającej <p>Jako funkcje uzupełniające dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – usługi handlu detalicznego, obsługi ludności, gastronomii, – usługi hotelarstwa, turystyki i rekreacji – usługi sportu i rekreacji, kultury, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, administracji itp – produkcję i inne usługi nie zaliczone do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

		<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się hodowlę zwierząt o obsadzie max. Do 5 DJP, <p>Zakazuje się :</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji otwartych składów i magazynów (składowania na wolnym powietrzu) – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m, – dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i 12m dla zabudowy usługowej oraz jeżeli wynika to z uwarunkowań lokalnych np. istniejącej zabudowy, lokalizacji zabudowy na stoku – dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45° oraz dachy płaskie do 10° – należy dążyć do uzyskania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko w odniesieniu do istniejącej zabudowy, na warunkach określonych w mpzp – ustala się minimalną powierzchnię nowych działek dla zabudowy wolnostojącej na 700m² na terenie miasta oraz 800m² na terenie wsi; dla zabudowy bliźniaczej 500m² na terenie miasta i 600m² na terenie wsi; dla zabudowy szeregowej 300m² na terenie miasta i 400m² na terenie wsi; – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników stałych (mieszkańców) oraz czasowych (pracownicy, goście) lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
<p>MN 2</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej</p>	<p>Teren dominującej zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz obsługą rolnictwa i leśnictwa, wraz z zabudową gospodarczą i garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza oraz szeregowa – istniejąca zabudowa zagrodowa – zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwie leśnym – usługi i rzemiosło <p>Dopuszcza się :</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 mieszkań – budynki zamieszkania zbiorowego w zakresie usług zdrowia i opieki społecznej – produkcję i usługi o niewielkiej uciążliwości nie zaliczone do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

		<ul style="list-style-type: none"> – łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej – łączenie funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej – dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp), za wyjątkiem przedsięwzięć wyszczególnionych poniżej jako zakazane. – dopuszcza się hodowlę zwierząt o obsadzie max. do 10 DJP, <p>Zakazuje się :</p> <ul style="list-style-type: none"> – składowania na wolnym powietrzu materiałów sypkich, w tym między innymi lokalizacji składów opału; – lokalizacji lakierni, punktów demontażu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania jak dla MN1</p>
<p>RM 1</p>	<p>Tereny zabudowy zagrodowej w zwartej zabudowie wsi</p>	<p>Teren dominującej zabudowy zagrodowej, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwie rolnym – Budynek inwentarskie, gospodarcze oraz budowle rolnicze wraz z niezbędną komunikacją, infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami towarzyszącymi. <p>W przypadku zaniechania prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się przekształcenia funkcji w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 40 DJP, przy czym dopuszcza się zwiększenie obsady do 60DJP pod warunkiem zachowania odległości minimum 100m od zabudowy inwentarskiej do granic wyznaczonych w planie miejscowym terenów mieszkaniowych i usługowych – produkcję o małej uciążliwości nie zaliczoną do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego – zabudowę mieszkaniową jednorodziną w przypadku zaniechania prowadzenia gospodarstwa rolnego lub jako uzupełnienie – usługi handlu detalicznego, obsługi ludności, gastronomii, – usługi hotelarstwa w zakresie agroturystyki – usługi sportu i rekreacji, kultury, zdrowia i opieki społecznej, – zabudowę i zespoły zabudowy garażowej i gospodarczej – łączenie funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej – łączenie funkcji mieszkaniowej, zagrodowej i produkcyjnej – lokalizację mikro instalacji do produkcji biogazu rolniczego <p>Zakazuje się :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji otwartych składów i magazynów (składowania na wolnym powietrzu) – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wskazanych wyżej odstępstw <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania jak dla MN1, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 12m dla budowli rolniczych (silosy)</p> <p>Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek na 1500m²</p>
<p>RM 2</p>	<p>Tereny zabudowy zagrodowej poza zwartą zabudową wsi</p>	<p>Teren zabudowy zagrodowej zlokalizowanej poza zwartą zabudową wsi wraz z niezbędną, infrastrukturą techniczną, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowa mieszkaniowa w gospodarstwie rolnym – budynki inwentarskie, gospodarcze oraz budowle rolnicze – produkcję zaliczaną do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego <p>W przypadku zaniechania prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się przekształcenia funkcjonalne w kierunku zabudowy mieszkaniowej mieszanej MN2</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – chów i hodowlę zwierząt o obsadzie do 120 DJP, przy czym dla zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w Ujeździe w dolinie Kłodnicy przy ul. Okrzei oraz w Starym Ujeździe przy drodze Starostrzeleckiej dopuszcza się obsadę do 210DJP – usługi handlu detalicznego – produkcję pozostałą pod warunkiem, że nie będzie ona zaliczona do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przypadku zaniechania prowadzenia gospodarstwa rolnego lub jako uzupełnienie – usługi hotelarstwa w zakresie agroturystyki, usługi gastronomii – łączenie funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej w ramach terenu – lokalizację mikro i małych instalacji do produkcji biogazu rolniczego o mocy do 100kW – lokalizację instalacji do produkcji energii elektrycznej z energii wiatru o wysokości całkowitej do 20m – dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) <p>Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przetwórstwa rolno-spożywczego oraz wskazanej wyżej obsady zwierzęcej</p>

		Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania jak dla MN1, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 12m dla budowli rolniczych (silosy) Ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek na 2000m ²
--	--	--

III.2.2.b. Strefa usługowa

Kierunki i cele polityki przestrzennej obowiązujące w całej strefie:

- należy dążyć do zapewnienia mieszkańcom równego dostępu do usług podstawowych oraz ich równomiernego rozmieszczenia w przestrzeni gminy;
- należy dążyć do koncentracji usług ponadpodstawowych, mających charakter miasto- i centrotwórczy w mieście Ujazd;
- sukcesywne przygotowanie nowych terenów pod zabudowę usługową poprzez ich wyposażenie w drogi oraz infrastrukturę techniczną, szczególnie w centralny system odbioru i oczyszczania ścieków;
- ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz ograniczenia w lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- należy dążyć do wykorzystania ekologicznych niskoemisyjnych źródeł pozyskania energii ciepłej;
- należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników oraz użytkowników;
- na terenie strefy obowiązują zapisy dotyczące ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

Tabela 39 Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy dla terenów usługowych

Oznaczenie terenu	Podstawowy kierunek przekształceń	Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy
UC	Teren lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych	<p>Teren dominującej zabudowy usługowej wraz z niezbędną, infrastrukturą techniczną, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wielkopowierzchniowe obiekty handlowe rozumiane jako obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – obiekty handlowe które nie mają charakteru wielkopowierzchniowych, – usługi gastronomii, hotelarstwa, sportu, obsługi ludności itp <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) – parkingi oraz zabudowę i zespoły zabudowy garażowej – zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych oraz inne urządzenia służące odprowadzeniu wód <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, za wyjątkiem terenu położonego na osiedlu Piaski w Ujeździe, na którym

		<p>dopuszcza się łączenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> – magazynowania na wolnym powietrzu części pojazdów pochodzących z demontażu i przeznaczonych do sprzedaży – chowu i hodowli zwierząt – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18m, – dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45° oraz dachy płaskie; dopuszcza się dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery, dachy tekstylne oraz dachy pozorne, – należy dążyć do uzyskania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników stałych oraz czasowych – dojazd z drogi publicznej dla samochodów dostawczych (ciężarowych) w sposób nie powodujący uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej;
<p>U</p>	<p>Tereny koncentracji usług obsługi ludności</p>	<p>Teren lokalizacji wszelkiego rodzaju usług służących obsłudze ludności, w tym: usługi administracji, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, kultury, sportu i rekreacji, gastronomii, hotelarstwa, handlu i innych.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego; – dopuszcza się lokalizację obiektów zamieszkania zbiorowego o charakterze stałym i czasowym w tym: domów dziecka, domów opieki, domów matki z dzieckiem itp. – dopuszcza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych oraz na potrzeby usług – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie i na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) – produkcję o niewielkiej uciążliwości nie zaliczoną do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – składowania na wolnym powietrzu części pojazdów pochodzących z demontażu przeznaczonych do sprzedaży

		<ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji wolnostojących zespołów zabudowy garażowej powyżej 4 stanowisk, za wyjątkiem garaży wbudowanych, wielopoziomowych i podziemnych – chowu i hodowli zwierząt – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: na terenie miasta Ujazd (z wyłączeniem osiedla Piaski) maksymalnie do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18m; na terenach pozostałych maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych i 12m – dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45° oraz dachy płaskie; dopuszcza się dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery, dachy tekstylne oraz dachy pozorne, – należy dążyć do uzyskania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników stałych oraz czasowych;
<p>UO</p>	<p>Tereny usług oświaty</p>	<p>Teren usług publicznych i komercyjnych służących oświacie i wychowaniu;</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – usługi sportu i rekreacji; – obiekty zamieszkania zbiorowego na potrzeby szkolnictwa np. bursy; – usługi kultury; zdrowia oraz opieki społecznej – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy : maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych i 15m, przy czym wysokość ta nie dotyczy obiektów sportowych, dla których należy ją dobierać indywidualnie – dachy o nachyleniu połaci 30-45° oraz dachy płaskie; dopuszcza się dachy stanowiące wycinek łuku lub sfery, dachy tekstylne oraz dachy pozorne, – należy dążyć do uzyskania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału

		<p>może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp</p> <ul style="list-style-type: none"> – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników
UK	<p>Tereny usług kultury i kultu religijnego</p>	<p>Teren zabudowy usług kultury i kultu religijnego, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zabudowa sakralna – Domy kultury i świetlice wiejskie itp <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej oraz obiekty zamieszkania zbiorowego związane z obiektem kultu religijnego np. Dom parafialny, klasztor, dom opieki; – usługi zdrowia i pomocy społecznej, w tym zamieszkania zbiorowego – usługi sportu i rekreacji, – usługi oświaty i wychowania <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy : maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych i 15m, przy czym wysokość ta nie dotyczy budynków kaplic i kościołów – dachy kształtowane indywidualnie – należy dążyć do uzyskania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników
US	<p>Tereny usług sportu i rekreacji</p>	<p>Tereny sportu i rekreacji, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tereny otwarte zagospodarowane urządzeniami sportowo rekreacyjnymi i małą architekturą – Zabudowa sportowa, w tym hale, boiska, stadiony, baseny, korty itp <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Usługi kultury za wyjątkiem obiektów sakralnych; – usługi handlu, gastronomii i hotelarstwa jako przeznaczenia uzupełniającego; – usługi oświaty i wychowania – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oraz

		<p>wielorodzinnej</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy: maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych i 15m, przy czym wysokość ta nie dotyczy obiektów sportowych, dla których należy dobierać ją indywidualnie – dachy kształtowane indywidualnie – należy dążyć do uzyskania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników
<p>UT</p>	<p>Tereny usług turystyki</p>	<p>Tereny zabudowy związanej z usługami turystyki, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – usługi turystyki, hotelarstwa (w tym agroturystyki), gastronomii wraz z obiektami towarzyszącymi; <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – usługi zdrowia, usługi wystawiennicze, usługi sportu i rekreacji; – zabudowa letniskowa; – zabudowa mieszkaniową jednorodzinną i zagrodowa jako przeznaczenia uzupełniającego; – usługi handlu – chów i hodowlę zwierząt do 40DJP, przy czym dla terenu położonego w Jaryszowie na tzw. Młynku dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 20DJP – produkcję polegającą na przetwórstwie rolno-spożywczym oraz rękodziele – lokalizację stawów rybnych i rekreacyjnych – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania: jak dla MN 1, przy czym należy dążyć do uzyskania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko, na warunkach określonych w mpzp.</p> <p>Utrzymuje się istniejącą zabudowę o wysokości i liczbie kondygnacji większej niż określona dla MN1.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.</p>

III.2.2.c. Strefa koncentracji przemysłu, składów i magazynów, obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej

Kierunki i cele polityki przestrzennej obowiązujące w całej strefie:

- sukcesywnie przygotowanie nowych terenów pod zabudowę poprzez ich wyposażenie w infrastrukturę techniczną, szczególnie w drogi oraz centralny system odbioru i oczyszczania ścieków;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- na terenie Strefy Aktywności gospodarczej dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem że nie będzie dla nich wymagane ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania
- uciążliwość inwestycji powinna zamykać się w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, przy czym w odniesieniu do obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej skomasowana uciążliwość wszystkich inwestycji powinna zamykać się w granicach Strefy;
- należy promować rozwój branż nie powodujących pogarszania stanu środowiska, w szczególności nie stwarzających zagrożeń dla stanu i jakości wód podziemnych GZWP oraz obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- należy promować lokalizację inwestycji z zakresu zaawansowanych technologii oraz logistyki
- należy dążyć do wykorzystania ekologicznych niskoemisyjnych źródeł pozyskania energii cieplnej; oraz odnawialnych źródeł energii
- należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla pracowników oraz użytkowników;

Tabela 40 Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji

Oznaczenie terenu	Podstawowy kierunek przekształceń	Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy
P	Tereny przemysłowe	<p>Teren lokalizacji wszelkich sektorów i branż działalności produkcyjnej/wytwórczej;</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację składów i magazynów oraz budynków i budowli służących obsłudze ruchu komunikacyjnego; – zabudowę usługową – umieszczanie na dachach budynków oraz na gruncie paneli fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW, – pozyskiwanie energii cieplnej z gruntu, wody i powietrza – lokalizację zbiorników retencyjnych oraz innych budowli i urządzeń dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, a także wód chłodniczych – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, – lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

		<p>środowisko na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej</p> <ul style="list-style-type: none"> – na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o wysokości całkowitej mniejszej niż 30m <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem SAG oraz za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej – lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; – zabroniona jest lokalizacja zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia zagrożenia poważnych awarii; <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy : maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych i 15m, przy czym dla terenów położonych w Strefie Aktywności Gospodarczej na północ od autostrady A4, nie wprowadza się ograniczeń w wysokości zabudowy, którą należy dostosować do specyfiki produkcji oraz wymogów technologicznych; Jednocześnie należy wskazać konieczność dostosowania obiektów o wysokości większej lub równiej 50m n.p.t. do wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego; – dachy płaskie lub kształtowane indywidualnie – należy dążyć do uzyskania minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników
<p>S</p>	<p>Tereny składów, magazynów</p>	<p>Tereny składów i magazynów,</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – obiekty służące obsłudze ruchu komunikacyjnego; – usługi handlu, w tym w szczególności handlu hurtowego – umieszczanie na dachach budynków oraz na gruncie paneli fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100kW – pozyskiwanie energii cieplnej z gruntu, wody i powietrza – lokalizację zbiorników retencyjnych oraz innych budowli i urządzeń dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, a także wód chłodniczych – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na warunkach ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) – lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej

		<ul style="list-style-type: none"> – na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o wysokości całkowitej mniejszej niż 30m <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem SAG oraz za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej – lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy : maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych i 15m, przy czym dla terenów położonych w Strefie Aktywności Gospodarczej, na północ od autostrady A4, nie wprowadza się ograniczeń w wysokości zabudowy, którą należy dostosować do wymogów technologicznych; – dachy płaskie oraz kształtowane indywidualnie – należy dążyć do uzyskania minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej w ramach działki budowlanej, zmniejszenie wskazanego udziału może nastąpić tylko na warunkach określonych w mpzp – w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić ilość miejsc parkingowych odpowiednią do liczby użytkowników
KS	Tereny obsługi komunikacji	<p>Teren przeznaczony pod obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty obsługi, dworce, przystanki i zajezdnie autobusowe, parkingi itp.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację usług stanowiących funkcję uzupełniającą np. handlu i gastronomii – lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, a także zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych oraz wód chłodniczych. – lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko <p>Zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.</p>
KK	Tereny linii i obiektów kolejowych	<p>Tereny linii kolejowej wraz z obiektami służącymi obsłudze, w tym: dworce kolejowe, budowle, obiekty i sieci infrastruktury technicznej</p> <p>Dla linii kolejowej nr 137 zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Dla terenów położonych wzdłuż linii kolejowej nr 175 dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację składów i magazynów, w tym otwartych placów składowych – lokalizację zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych oraz

		<p>pompowni wody</p> <ul style="list-style-type: none"> – urządzenie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych
NO	<p>Tereny obiektów infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków</p>	<p>Teren oczyszczalni ścieków komunalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację zbiorników retencyjno-infiltracyjnych oraz pompowni wód opadowych – lokalizację obiektów telekomunikacyjnych – lokalizację obiektów i urządzeń służących magazynowaniu i sortowaniu odpadów – produkcję związaną z przeznaczeniem podstawowym – dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (rozd. III.2.1) <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – składowania odpadów – lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

III.2.2.d. Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Kierunki i cele polityki przestrzennej obowiązujące w całej strefie:

- należy dążyć do poprawy struktury obszarowej gospodarstw poprzez zmniejszenie ich liczby i wzrost powierzchni,
- należy promować rolnictwo ekologiczne oraz rozwój agroturystyki;
- należy rozwijać specjalistyczną produkcję rolniczą tj. sadownictwo i ogrodnictwo oraz promować rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych
- zabrania się lokalizacji składowisk odpadów oraz wylewisk ścieków;
- należy dążyć do zmniejszenia zastosowania nawozów sztucznych oraz środków ochrony roślin;
- działania przeciwozyjne - zadrzewienie lub zakrzewienie gruntów rolnych znajdujących się na stokach o nachyleniu powyżej 8°, narażonych na erozję wodną i wietrzną;
- należy chronić i uzupełniać rolniczą przestrzeń produkcyjną o remizy śródpolne i oczka wodne;

Tabela 41 Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy dla terenów rolnych

Oznaczenie terenu	Podstawowy kierunek przekształceń	Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy
R	Tereny rolne	<p>Tereny rolne stanowiące grunty rolne pod uprawami, sady, łąki i pastwiska, drogi dojazdowe do gruntów rolnych .</p> <p>Wyłącza się z zabudowy i obejmuje ochroną grunty rolne I - III klasy bonitacyjnej</p>

		<p>pochodzenia mineralnego oraz gleby pochodzenia organicznego, z wyjątkiem dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>Zabrania się lokalizacji zabudowy inwentarskiej, zagrodowej, mieszkaniowej i letniskowej;</p> <p>Zabrania się lokalizacji urządzeń pozyskujących energię z energii wiatru.</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację budowli rolniczych na terenach rolnych IV-VI klasy bonitacyjnej pochodzenia mineralnego – melioracje podstawowe i szczegółowe, – lokalizację stawów hodowlanych i zbiorników retencyjnych, – lokalizację ogrodów działkowych – budowę dróg i oraz lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zalesianie gruntów rolnych V-VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytków
RZ	<p>Tereny rolne w ciągach ekologicznych dolin cieków wodnych</p>	<p>Tereny rolne stanowiące trwałe użytki zielone – objęte ochroną.</p> <p>Zabrania się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – osuszania terenów, – lokalizacji budowli rolniczych oraz obiektów przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt; – lokalizacji zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej; <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację stawów hodowlanych i zbiorników retencyjnych, za wyjątkiem obszarów stanowiących chronione siedliska – regulację cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem obszarów stanowiących chronione siedliska lub mogących wpłynąć negatywnie na przedmiot ochrony – odnowienie istniejących urządzeń melioracji wodnych w celu ochrony użytków zielonych w dolinach potoków i rzeki Kłodnicy; – budowę dróg i oraz lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
RB	<p>Tereny rolne dopuszczonej lokalizacji budowli rolniczych</p>	<p>Tereny rolne na których dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, w tym zbiorników i płyt gnojowych, zbiorników na pasze, szklarni, suszarni itp.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt o obsadzie do 40DJP;</p>
RU 1	<p>Tereny ośrodków produkcji rolnej – w</p>	<p>Dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> – obiektów chowu i hodowli zwierząt o obsadzie do 60 DJP;

	<p>zwartej zabudowie miasta lub wsi</p>	<ul style="list-style-type: none"> – obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną, w tym zbiorników i płyt gnojowych, zbiorników na pasze, suszarni, budynków gospodarczych na maszyny rolnicze itp – obiektów i urządzeń na potrzeby ogrodnictwa np. szklarni – przetwórstwa rolno-spożywczego oraz składów i magazynów produktów związanych z gospodarką rolną; – usług handlu związanych z gospodarką rolną; – zabudowy mieszkaniowej na potrzeby właścicieli i pracowników ośrodka produkcji rolnej; – mikro i małych instalacji do produkcji biogazu rolniczego o mocy do 100kW oraz instalacji wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energię wiatru o wysokości całkowitej do 20m – przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie produkcji rolnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego, przy ograniczeniu produkcji zwierzęcej j.w. – prowadzenie działalności agroturystycznej; <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy : maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i 12m, przy czym dla budowli rolniczych (np.silosów) i urządzeń technicznych ustala się wysokość do 16m – dachy wysokie o nachyleniu połaci 30-45° oraz dachy płaskie a także kształtowane indywidualnie – należy dążyć do uzyskania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej
<p>RU 2</p>	<p>Tereny ośrodków produkcji rolnej – poza zwartą zabudową miasta lub wsi</p>	<p>Dopuszcza się lokalizację obiektów chowu i hodowli zwierząt o obsadzie do 210 DJP, za wyjątkiem folwarku Janków położonego w granicach Parku Krajobrazowego Góra św. Anny dla którego dopuszcza się maksymalnie 120 DJP.</p> <p>Dopuszcza się lokalizację mikro i małych instalacji o mocy do 100kW do produkcji biogazu rolniczego oraz instalacji do produkcji energii elektrycznej z energii wiatru o mocy mniejszej niż 100kW i wysokości całkowitej mniejszej niż 30m,</p> <p>Na terenie Parku Krajobrazowego obowiązuje zakaz lokalizacji wiatraków oraz budowli rolniczych o wysokości większej niż 2 wysokości najwyższych w gospodarstwie budynków mieszkalnych i gospodarczych.</p> <p>Pozostałe ustalenia jak dla RU 1</p>
<p>RE</p>	<p>Tereny produkcji rolnej – biogazownia rolnicza</p>	<p>Teren przeznaczony pod budowę biogazowni rolniczej, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa biogazowni (budynki, budowle, zbiorniki, laguny, urządzenia, place składowe i inne) - drogi dojazdowe i wewnętrzne - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym m.in. sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia, sieć gazowa, wodociągowa,

		<p>kanalizacji sanitarnej, ciepłociągi</p> <p>- ujęcie wody.</p> <p>Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wysokość zabudowy : dla budynków administracyjnych i gospodarczo-technicznych1 kondygnacja nadziemna i 6m, dla pozostałych obiektów budowlanych w tym m.in. zbiorników i silosów oraz obiektów i urządzeń technicznych maksymalnie do 18m – dachy płaskie oraz dwuspadowe – należy dążyć do uzyskania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej
--	--	---

III.2.2.e. Strefa zieleni i wód

Kierunki i cele polityki przestrzennej obowiązujące w całej strefie:

- zabrania się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem powiększania cmentarzy, budowli wodnych oraz realizacji przewidzianych w studium zbiorników retencyjnych.

Tabela 42 Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy dla terenów zieleni urządzonej

Oznaczenie terenu	Podstawowy kierunek przekształceń	Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy
ZI	Tereny zieleni izolacyjnej	<p>Teren zieleni urządzonej, zwartej, pełniącej funkcję izolacyjną tj. oddzielającą zabudowę mieszkaniową od uciążliwości np. hałasu.</p> <ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń służących poprawie warunków akustycznych na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; – dopuszcza się lokalizację sieci i budowli infrastruktury technicznej;
ZD	Tereny ogrodów działkowych	<p>Tereny gruntów rolnych przeznaczonych pod rodzinne ogrody działkowe.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dopuszcza się budowę altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25m² – Dopuszcza się lokalizację obiektów nie będących budynkami oraz urządzeń sportu i rekreacji przeznaczonych do wspólnego korzystania – Zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, letniskowej oraz służącej prowadzeniu działalności gospodarczej;
ZC	Tereny cmentarzy	<p>Tereny cmentarzy, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – miejsca pochówku,

		<ul style="list-style-type: none"> – kaplice, domy przedpogrzebowe, zabudowania administracyjno-gospodarcze oraz sanitarne związane z funkcjonowaniem cmentarzy; – zieleń urządzona, mała architektura; – dopuszcza się lokalizację obiektów usług handlu związanego z przeznaczeniem podstawowym; – dopuszcza się lokalizację parkingów na potrzeby cmentarza. <p>Zabrania się lokalizacji budynków przeznaczonych do kremacji.</p>
ZP	Tereny zieleni parkowej	<p>Tereny zieleni urządzonej o charakterze parkowym</p> <p>Dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> – lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji; – lokalizację usług handlu i gastronomii, jako funkcji uzupełniającej, która nie może przekroczyć 5% powierzchni obszaru; – parkingi zajmujące max.10% powierzchni – lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także zbiorników retencyjnych
W	Tereny wód powierzchniowych	<p>Tereny wód płynących , w tym rzek, potoków, kanałów, stawów, zbiorników retencyjnych itp</p> <p>Dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych służących gospodarce wodnej, wodno-ściekowej, energetyce, w tym małych elektrowni wodnych, oraz gospodarce rybackiej. Dopuszcza się realizację budowli i urządzeń służących turystyce, sportowi i rekreacji.</p> <p>Dopuszcza się pozyskiwanie energii cieplnej z wód.</p>

III.2.2.f. Strefa lasów

Kierunki i cele polityki przestrzennej obowiązujące w całej strefie:

- lasy uznane za ochronne na podstawie przepisów odrębnych ze względu na ich funkcję wodochronną, glebochronną oraz na obszarze uszkodzeń przemysłowych wyłącza się z funkcji gospodarczej;
- gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z Planami urządzenia lasu;
- w prowadzonej gospodarce należy uwzględnić istniejące i projektowane formy ochrony przyrody, w tym obszar Natura 2000, Park Krajobrazowy Góra Św. Anny, rezerwat przyrody, a także występowanie pomników przyrody i drzew o charakterze pomnikowym;
- zwiększenie lesistości gminy poprzez zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością potencjalną (rodzimą);

Tabela 43 Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy dla terenów leśnych

Oznaczenie terenu	Podstawowy kierunek przekształceń	Zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy
ZL	Tereny lasów i dolesień	<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń służących gospodarce leśnej;

		<ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się lokalizację dróg oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem że nie wpłyną one negatywnie na gospodarkę leśną;
ZLP	Tereny parku leśnego	<p>Obszar leśny stanowiący zagospodarowany teren rekreacyjny;</p> <ul style="list-style-type: none"> – dopuszcza się lokalizację budynków, budowli i urządzeń oraz małej architektury służących turystyce, sportowi i rekreacji; – na wyznaczonym w Studium obszarze lasu w sołectwie Olszowa (dawny poligon z otoczeniem) dopuszcza się lokalizację obiektów hotelarskich, sportowych i rekreacyjnych; – dopuszcza się lokalizację dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem że nie wpłyną one negatywnie na gospodarkę leśną; – wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 5% powierzchni działki.

III.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy

Wyznacza się następujące tereny jako objęte zakazem zabudowy z wyjątkiem urządzeń i obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym w szczególności rezerwat przyrody „Boże Oko”,
- teren wyznaczony w odległości 50m od stopy wałów Kanału Gliwickiego, za wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu dopuszczeń zawartych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- tereny gruntów rolnych I - III klasy bonitacyjnej oraz gruntów położonych w dolinach cieków wodnych stanowiących łąki i pastwiska, za wyjątkiem terenów wyznaczonych pod zabudowę na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium, budowli służących gospodarce wodnej oraz infrastruktury technicznej,
- teren łąk położonych w dolinie Jordanu, w tym obszar występowania siedliska 6510 *Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie*, z dopuszczeniem realizacji budowli wodnych, infrastruktury technicznej oraz dróg,
- teren podmokłych i okresowo podmokających łąk i pastwisk zlokalizowanych wzdłuż rzeki Kłodnica i Kanału Gliwickiego na obszarze miasta Ujazd i wsi Niezdrowice oraz łąk położonych w dolinach Jaryszówki i Jaryszowca, z dopuszczeniem realizacji budowli wodnych oraz dróg,
- tereny lasów, przy uwzględnieniu dopuszczeń zawartych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- obszar potencjalnego zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Kłodnicy, za wyjątkiem terenów wskazanych do zabudowy na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego Studium.

III.2.4. Obszary i zasady ochrony środowiska i przyrody

III.2.4.a. Obszary i zasady ochrony środowiska:

Na całym obszarze gminy Ujazd z wyłączeniem Strefy Aktywności Gospodarczej wprowadza się zakaz lokalizacji

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy dróg, linii kolejowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnej, radiolokacyjnej i radionawigacyjnej.

Na obszarze Strefy wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć wymagających ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania oraz składowania i termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia rolniczego.

Obejmuje się ochroną grunty rolne klas I-III, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz innych ograniczeń wyszczególnionych w rozdz. III.2.2.d. Wskazuje się konieczność podjęcia działań zmierzających do:

- rekultywacji terenów zdegradowanych;
- likwidacji i rekultywacji dzikich wysypisk śmieci;
- stosowania zabiegów ograniczających negatywne przekształcenia gleb na skutek erozji
- zachowania i wzbogacania składu gatunkowego roślin i zwierząt.

Obejmuje się ochroną grunty rolne położone w dolinach cieków wodnych stanowiące łąki i pastwiska, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy.

Przyjmuje się jako priorytet poprawę stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:

- przywrócenie wartości użytkowych wodom zdegradowanym, w tym osiągnięcie I klasy czystości wód dla rzeki Kłodnica i jej dopływów,
- pełna ochrona zbiorników wód podziemnych GZWP 332 i 335 przed zanieczyszczeniami;
- likwidacja lub zabezpieczenie wszelkich obiektów zagrażających jakości wód podziemnych i powierzchniowych;
- maksymalne ograniczenie zanieczyszczonych spływów powierzchniowych;
- ograniczenie stosowania gnojowicy do nawożenia pól,
- ograniczenie bezściółkowej hodowli trzody chlewnej.

Korzystanie z wód, w tym pobór wód podziemnych poprzez istniejące i nowe ujęcia oraz zrzut ścieków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie planuje się wyznaczenia stref ochrony pośredniej dla istniejących komunalnych ujęć wody.

Wskazuje się konieczność ochrony terenów narażonych na hałas, głównie pochodzenia komunikacyjnego, poprzez strefowanie zabudowy, pasy zieleni oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych przy budowie obiektów chronionych (głównie mieszkaniowych) jak również ograniczanie emisji hałasu u źródła.

Wskazuje się konieczność podjęcia działań na rzecz ograniczenia tzw. „niskiej emisji”, w tym poprzez promowanie nowoczesnych, wysokowydajnych źródeł energii cieplnej oraz instalacji do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii.

III.2.4.b. Obszary i zasady ochrony przyrody

Na terenie gminy Ujazd występują obiekty i obszary objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ustawy o lasach, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz prawa międzynarodowego, wchodzące w skład Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych ESOCh. Główne cele ich ochrony to:

- zachowanie najcenniejszych fragmentów przyrody naturalnej, walorów krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego;

- stwarzanie korzystnych warunków do prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych, ich trwałości i zdolności odtwarzania;
- zachowanie i wzbogacanie ekosystemów leśnych i łąkowych z charakterystyczną florą i fauną;
- zachowanie walorów geologicznych i geomorfologicznych Parku;
- zachowanie ukształtowanego zespołu kulturowo – krajobrazowego Góry św. Anny;
- zwiększanie świadomości ekologicznej lokalnych społeczności w zakresie konieczności zachowania bogactwa przyrodniczego.

Do objętych ochroną prawną obiektów i obszarów należą:

Obszar siedliskowy sieci Natura 2000 PLH 160002 Góra św. Anny – ustanowiony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 maja 2005 r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, wymagających ochrony w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000.

Na projektowanych i faktycznych obszarach Natura 2000 obowiązują następujące zasady:

- zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- plany lub projekty przedsięwzięć o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlegają ocenie oddziaływania na środowisko pod względem ewentualnych skutków w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- występuje obowiązek sporządzenia przez właściwego zarządcę Planu ochrony obszaru Natura 2000;
- dla obszaru Natura 2000 objętego Planem ochrony, występuje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenia do niego zapisów Planu ochrony.

Dla obszaru Natura 2000 Góra świętej Anny PLH 160002 nie sporządzono Planu ochrony, przyjęty został natomiast Plan zadań ochronnych, który określa działania ochronne dla następujących siedlisk występujących na terenie gminy Ujazd:

- **6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie** (*Arrhenatherion elatioris*) – Na obszarze gminy Ujazd płaty siedliska występują w granicach obrębów ewidencyjnych Zimna Wódka, Klucz i Stary Ujazd. Do działań obligatoryjnych związanych z ochroną czynną zaliczono ekstensywne użytkowanie kośne, kośno pastwiskowe lub pastwiskowe trwałych użytków zielonych. W planie zadań ochronnych wskazano także działania związane z utrzymaniem lub modyfikacją metod gospodarowania, polegające głównie na poinformowaniu właścicieli o występowaniu siedliska chronionego, zakazie jego niszczenia i pogarszania stanu, sposobach ochrony i możliwościach finansowania. Wskazano również na konieczność prowadzenia stałego monitoringu stanu ochrony siedliska oraz realizacji celów działań ochronnych.
- **9110 Kwaśne buczyny** (*Luzulo Fagenion*) **oraz 9130 Żyzne buczyny** (*Dentario Glandulosae-Fagenion*, *Galio Odorati-Fagenion*) – występujące na terenie leśnictwa Klucz – określono wytyczne do planu urządzenia lasu oraz uproszczonych planów urządzenia lasu dotyczące głównie działań na rzecz poprawy wieku drzewostanu oraz zapewnienia ochrony zachowawczej w rezerwacie przyrody „Boże Oko”. Wskazano również na konieczność prowadzenia stałego monitoringu stanu ochrony siedliska oraz realizacji celów działań ochronnych.
- **9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny** (*Galio-Carpinetum*) i (*Tilio-Carpinetum*) - występujące na terenie leśnictwa Klucze – określono wytyczne do planu urządzenia lasu oraz uproszczonych planów urządzenia

lasu dotyczące głównie działań na rzecz poprawy wieku drzewostanu. Wskazano również na konieczność dokonania oceny stanu ochrony siedliska.

Ze względu na ustalenia Studium najistotniejsze znaczenie mają obszary występowania siedliska 6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie, które obejmuje się ochroną polegającą na zakazie zabudowy, niszczenia siedliska i wprowadzania zmian w środowisku mogących wpłynąć negatywnie na stan obiektu chronionego. Pozostałe siedliska zlokalizowane są na obszarach leśnych i objęte planami urządzenia lasu lub też ich lokalizacja wymaga sprecyzowania lub potwierdzenia. Zostały one wskazane na rysunku studium jako obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Dodatkowo w Planie zadań ochronnych wskazano na obowiązek wykonania specjalistycznej ekspertyzy rozstrzygającej znaczenie obszaru Natura 2000 dla siedlisk: **6430 Ziołorośla górskie i ziołorośla nadrzeczne** (*Adenostylyon alliariae*, *Convolvuletalia sepium*) oraz **91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe** (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, *olsy źródliskowe*), a także wykonanie ekspertyzy rozstrzygającej przynależność źródlisk wapiennych występujących na obszarze rezerwatu przyrody „Boże Oko” do siedliska **7220 źródłiska wapienne ze zbiorowiskami** (*Cratoneurion Commutati*). Dla całego obszaru Natura 2000 wskazano obowiązek wykonania specjalistycznej ekspertyzy rozstrzygającej występowanie siedliska **7230 Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk** (*Caricetalia davallianae*).

Park Krajobrazowy Góra św. Anny – ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/17/06 z dnia 8 maja 2006r w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny” Dz.Urz. Woj.Opolskiego Nr 33 poz.1134.

Na podstawie § 4 w/w rozporządzenia wojewody na obszarze Parku obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest zawsze wymagane;
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- zakaz pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynów;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- zakaz wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- zakaz utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

Dodatkowo, obowiązują zapisy Planu ochrony Parku Krajobrazowego, które scharakteryzowano szczegółowo w rozdziale II.3.1.b

Rezerwat przyrody „Boże Oko” - utworzony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 lipca 1997r. Obecnie obowiązującym aktem jest Zarządzenie Nr 62/09 Regionalnego Dyrektora

Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 31 grudnia 2009 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Boże Oko”. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych zbiorowisk buczyn o charakterze zbliżonym do naturalnego.

Na terenie rezerwatu obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu oraz Planem ochrony rezerwatu.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów – podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi. Dla obszaru gminy należy wykonać odrębną dokumentację stanowiącą szczegółową inwentaryzację przyrodniczą, mającą na celu weryfikację źródłowych danych dotyczących potencjalnych stanowisk roślin oraz dokonać ich identyfikacji w terenie. Ponadto, na obszarze gminy leżącym poza obszarem Natura 2000 występują siedliska zidentyfikowane podczas badań przeprowadzonych przez Lasy Państwowe w latach 2007-2008, które oznaczono na załączniku graficznym, w tym:

- **9110 Kwaśne buczyny** (*Luzulo Fagenion*)
- **91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe** (*Salicetum albae*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, *olsy źródłiskowe*) w dolinie Jordanu, Kotuli (Potoku Ligockiego) oraz potoku Jaryszówka
- **9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny** (*Galio-Carpinetum*) i (*Tilio-Carpinetum*)
- **9190 - Kwaśne dąbrowy** (*Quercetea robori-petraeae*)

Na wskazanych wyżej siedliskach obowiązują zasady gospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu.

pomnik przyrody – obowiązują zasady ochrony określone w planie urządzenia lasu oraz przepisach odrębnych.

III.2.4.c. Obszary wskazane do ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Wskazuje się konieczność objęcia ochroną na podstawie zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego następujących komponentów środowiska:

- Obszary występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP 335 oraz 332;
- ciągi/korytarze ekologiczne wpisane do sieci Econet-Polska;
- lokalne ciągi/korytarze ekologiczne;
- aleje drzew przydrożnych i śródpolnych, a w szczególności jedyną w województwie opolskim aleję buków odmiany purpurowej we wsi Olszowa;
- łąki na południe od terenów zabudowanych miasta Ujazd, gdzie występuje podgórski zespół łąkowy, tzw. “łąka ostrożeniowa”;
- łąki położone w dolinach potoków: Jordan, Jaryszowiec, Jaryszówka, Kotuła (Potok Ligocki);
- istniejące remizy śródpolne i oczka wodne;
- głębokie jary wyżłobione w lessie;
- malowniczą dolinę zlokalizowaną między wsiami Zimna Wódka i Stary Ujazd;

Wskazuje się do objęcia ochroną teren lasu w południowej części Niezdrowic będącego częścią projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko-Kozielskie”. Zasady zagospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu oraz przepisami odrębnymi.

Wskazuje się teren proponowanego powiększenia Parku Krajobrazowego Góra św Anny, przy czym stwierdza się zasadność zmiany granic obszaru ze względu na projektowaną obwodnicę północną Kędzierzyna-Koźle. Do czasu prawnego ustanowienia powiększonych granic Parku dla przedmiotowego obszaru nie ustala się dodatkowych ograniczeń w zabudowie

ani zagospodarowaniu terenu.

Wskazuje się do objęcia ochroną projektowany użytek ekologiczny „Zandrzyń”.

Obejmuje się ochroną tereny występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, przy czym dla obszarów łąkowych, na których stwierdzono występowanie siedliska ustala się zakaz zabudowy oraz niszczenia przedmiotu ochrony, natomiast dla siedlisk występujących na obszarach leśnych obowiązują zapisy planu urządzenia lasu oraz zakaz niszczenia przedmiotu ochrony.

III.2.5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków, a także zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Ustala się ochronę konserwatorską obszarów w granicach stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku studium oraz zabytków ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków wyszczególnionych i opisanych w Rozdziale II.4.3

III.2.5.a. Strefy ochrony konserwatorskiej

Wskazuje się **strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miasta lokacyjnego Ujazd**, wpisaną do rejestru pod nr 154/57. W granicach strefy obowiązują następujące ustalenia:

- nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy (w tym w granicy nieruchomości), kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- nakazuje się odtworzenie zniszczonych elementów zespołu lub fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej, lub inne ich oznaczenie umożliwiające identyfikację w terenie;
- nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- nakaz zachowania dotychczasowej, historycznej parcelacji terenu, a w szczególności zakaz scalania dotychczasowych działek;
- obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków należy oznaczyć w sposób umożliwiający ich identyfikację w terenie;
- place stanowiące obszary przestrzeni publicznych należy zagospodarować zgodnie z wymogami określonymi w rozdziale III.2.10 przy uwzględnieniu ich dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- Konieczne jest dążenie w miarę możliwości do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne, w tym m.in. Zlokalizowanej na placu rynkowym stacji paliw;

Wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi** w następujących miejscowościach:

- tereny zainwestowane historycznej części wsi Klucz tj. zabudowana dolina wsi z siedliskami zagrodowymi wzdłuż ulicy Wiejskiej wraz z budynkami gospodarczymi i inwentarskimi z przełomu XIX/XX w., kapliczka i dawna gospoda; zabudowa i ukształtowanie terenu zabytkowego zespołu kościoła wraz ze schodami i zielenią starodrzewu oraz z budynkiem plebanii i spichlerzem, jako obiektu kultu religijnego i dominanty w krajobrazie;
- we wsi Sieronowice centralny obszar wsi po obu stronach doliny Kotuli (Ligockiego Potoku) tj. bieg cieku i staw na Ligockim Potoku wraz z linią brzegową i towarzyszącą zielenią;

- we wsi Balcarzowice historyczna zabudowa zagrodowa
- we wsi Olszowa – historyczna zabudowa wsi oraz zabudowania folwarczne stadniny koni;
- we wsi Zimna Wódka – historyczna zabudowa wsi oraz zespół sakralny kościoła filialnego;
- we wsi Jaryszów – historyczna zabudowa wsi wzdłuż ul. 18 Marca wraz z folwarkiem
- we wsi Niezdrowice – historyczna zabudowa zagrodowa wzdłuż ul. Kanałowej;

W granicach stref obowiązują następujące ustalenia:

- ustala się wymóg zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym w szczególności układu drogowego oraz lokalizacji zabudowy względem drogi oraz względem granic działki ,
- nakazuje się dostosowanie gabarytów i formy nowej zabudowy do budynków sąsiadujących o tym samym przeznaczeniu
- zabrania się zmian układu przestrzennego historycznie ukształtowanych wewnątrz ruralistycznych.

Strefy obserwacji archeologicznej

Ustala się strefy obserwacji archeologicznej na obszarze wszystkich stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w Rozdziale II pkt 4.3, których lokalizacja jest znana oraz dodatkowo:

- na terenie miasta Ujazd - obszar miasta lokacyjnego i zamku wraz z otoczeniem obejmującym przedmurze
- obszar w rejonie górk św. Bartłomieja oraz gdzie istnieje prawdopodobieństwo natrafienia na ślady osadnictwa przedlokacyjnego.
- teren w promieniu 50m od stanowiska archeologicznego nr 1 w Balcarzowicach

W granicach strefy przy prowadzeniu prac ziemnych należy zabezpieczyć nadzór archeologiczny.

III.2.5.b. Kierunki ochrony zabytków

W odniesieniu do ochrony zabytków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków, obowiązują przepisy odrębne, w tym głównie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dotyczą one przede wszystkim konieczności uzgadniania z Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowych i budowlanych prowadzonych w zabytku oraz zmiany sposobu jego użytkowania. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo sprawdzić i odnieść się do aktualnego rejestru zabytków.

W odniesieniu do zabytkowego cmentarza żydowskiego zlokalizowanego na terenie miasta Ujazd (w wojewódzkim rejestrze zabytków lokalizacja we wsi Niezdrowice) ustala się obowiązek ogrodzenia i uporządkowania terenu cmentarza oraz zabezpieczania nagrobków przed ich dewastacją. Zabrania się wywożenia (relokacji) pozostałych nagrobków.

W odniesieniu do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków nakłada się obowiązek ich uwzględniania oraz obejmowania ochroną w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy każdorazowo zweryfikować powołany wyżej wykaz zabytków.

W odniesieniu do stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru i ewidencji, obowiązuje nakaz ich uwzględniania i obejmowania ochroną w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Nie postuluje się tworzenia parków kulturowych. Nie wskazuje się również na konieczność ochrony budynków i budowli współczesnych, ponieważ nie noszą one cech dóbr kultury.

III.2.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Planowane zmiany w istniejącym systemie komunikacji drogowej mają na celu:

- poprawę przepustowości i prędkości przejazdu poprzez poszerzenie dróg do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi
- poprawę bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych;
- dywersyfikację środków transportu
- poprawę warunków zamieszkania i jakości środowiska;
- ułatwienie aktywizacji gospodarczej terenów w Strefie Aktywności Gospodarczej oraz w rejonie miasta Ujazd.

III.2.6.a. Komunikacja drogowa

W celu osiągnięcia powyższych celów określa się następujące kierunki rozwoju układu drogowego:

- 1) Dla drogi krajowej nr 40 ustala się konieczność budowy obwodnicy północnej Ujazdu będącej częścią obwodnicy Kędzierzyna-Koźle jako drogi głównej ruchu przyspieszonego GP, w celu przeniesienia ruchu tranzytowego pojazdów poza tereny zabudowane miasta Ujazd. Wyznacza się orientacyjny przebieg projektowanej obwodnicy z dopuszczeniem jego korekty oraz wskazuje miejsca powiązań z lokalnym układem komunikacyjnym. Wskazuje się konieczność przebudowy drogi krajowej nr 40 w jej obecnym przebiegu do parametrów drogi klasy głównej G.
- 2) Dla drogi krajowej nr 88 ustala się konieczność przebudowy do pełnych parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego GP na odcinku Strzelce Opolskie – węzeł Nogowczyce wraz z rozwiązaniem skrzyżowań we wsi Sieroniewice w sposób umożliwiający bezkolizyjne połączenie terenów zabudowanych wsi, a także włączenie terenów inwestycyjnych w rejonie Grzeboszowic. Dla powyższego zadania w Studium wskazano rezerwę terenu po wschodniej stronie obecnego przebiegu drogi, przy czym ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową i zagrodową, w centralnej części wsi utrzymuje się rezerwę terenu po zachodniej stronie drogi krajowej. W przypadku budowy nowego skrzyżowania w rejonie Grzeboszowic należy rozwiązać układ komunikacyjny w sposób minimalizujący ilość włączeń do drogi krajowej.
- 3) Dla drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Kędzierzyn-Koźle – Strzelce Opolskie ustala się przebudowę na całym odcinku przebiegającym przez teren gminy Ujazd do pełnych parametrów drogi klasy głównej G.
- 4) W celu kształtowania spójności terytorialnej wskazuje się połączenia drogami publicznymi klasy dojazdowej terenów wsi Brzezina i osady Księży Las oraz terenów wsi Niezdrowice i dzielnicy Sławięcice w Kędzierzynie Koźlu (na przedłużeniu ul. Gliwickiej)
- 5) Dla dróg powiatowych wskazuje się konieczność przebudowy do parametrów minimum klasy lokalnej L, a docelowo klasy zbiorczej Z, wraz z realizacją chodników oraz kanalizacji deszczowej na ich przebiegu przez tereny zabudowane;
- 6) W rejonie węzłów na autostradzie A4, w związku z lokalizacją Strefy Aktywności Gospodarczej SAG, planuje się

budowę nowego skrzyżowania na przecięciu drogi krajowej nr 88 i drogi zbiorczej Z oraz przebudowę istniejącego zjazdu z autostrady na drogę wojewódzką nr 426 w sposób umożliwiający zjazd na sąsiednie tereny SAG-u. W niniejszym Studium rezerwuje się tereny niezbędne pod realizację w/w zadań.

- 7) Ze względu na przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych (zabudowa mieszkaniowa, szkoła) pochodzenia komunikacyjnego w tym od autostrady A4 we wsiach Olszowa i Nogowczyce oraz od drogi krajowej nr 88 we wsi Sieronowice, w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć konieczność wykonania zabezpieczeń akustycznych, w tym m.in. poprzez realizację budowli dźwiękochłonnych, wałów ziemnych, pasów zieleni leśnej o charakterze izolacyjnym itp.
- 8) Wyznaczoną na rysunku Studium, istniejącą drogę transportu rolnego tzw. drogę Starostrzelecką na odcinku od autostrady A4 do miasta Ujazd - wskazuje się docelowo do przebudowy i podniesienia do kategorii drogi klasy lokalnej lub wyższej;
- 9) Wskazuje się konieczność zapewnienia możliwości realizacji miejsc obsługi komunikacji, w tym: stacji paliw, parkingów, w szczególności na terenie wyznaczonym przy skrzyżowaniu drogi powiatowej nr 1461 O oraz projektowanej obwodnicy;
- 10) Ustala się budowę dróg dojazdowych do nowo projektowanych terenów mieszkaniowych oraz inwestycyjnych adekwatnie do realnych potrzeb występujących w tym zakresie i możliwości finansowych gminy, przy czym układ komunikacyjny należy projektować z uwzględnieniem możliwości jego dalszej kontynuacji.
- 11) Wskazuje się konieczność przebudowy i poszerzenia mostów na Kanale Gliwickim oraz na rzece Kłodnica.

III.2.6.b. Komunikacja kolejowa

Wskazuje się przebudowę magistralnej linii kolejowej nr 137 na odcinku Kędzierzyn-Koźle – Katowice do uzyskania parametrów pozwalających na osiągnięcie prędkości przejazdu 160km/h

W celu dywersyfikacji środków komunikacji zbiorowej wskazuje się potrzebę odbudowy linii kolejowej nr 175 na odcinku Strzelce Op. - Kędzierzyn Koźle, lub pozostawienia terenu linii jako rezerwy pod przyszłą odbudowę. W przypadku faktycznej aktywizacji terenów SAG – będzie ona stanowić bardzo ważne połączenie towarowe i pasażerskie z sąsiednimi miastami i dalej poprzez sieć kolejową o znaczeniu krajowym – z terenami aglomeracji Katowickiej i Wrocławskiej.

III.2.6.c. Transport wodny

Wskazuje się potrzebę wykorzystania Kanału Gliwickiego dla rozwoju turystyki kwalifikowanej, w tym w szczególności kajakarstwa.

III.2.7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

III.2.7.a. Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę wskazuje się następujące kierunki działań:

- podłączenie wszystkich indywidualnych odbiorców do sieci wodociągowych;
- rozpoznanie i wspieranie rozwiązań mających na celu wykorzystanie wód opadowych (zmagazynowanie i

wykorzystanie) w gospodarstwach domowych i zakładach przemysłowych;

- wprowadzenie działań zmierzających do ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych;

Dla zapewnienia dostawy wody dla odbiorców zlokalizowanych w Strefie Aktywności Gospodarczej (tereny na północ od autostrady A4) oraz na potrzeby rolnictwa w tym m.in. biogazowi rolniczych, dopuszcza się, w zależności od potrzeb, rozbudowę istniejących ujęć komunalnych lub budowę nowych ujęć (w tym zakładowych) pod warunkiem, że nie przedsięwzięcie to nie będzie zaklasyfikowane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

III.2.7.b. System odbioru i oczyszczania ścieków

W zakresie gospodarki ściekowej wskazuje się następujące kierunki działań:

- sukcesywną modernizację i rozbudowę oczyszczalni ścieków w Ujeździe;
- dalszą rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej prowadzącą docelowo do przyłączenia wszystkich mieszkańców i zakładów w gminie;
- dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie na obszarach dla których nie jest planowane wyposażenie w kanalizację sanitarną;
- w przypadku lokalizacji w Strefie Aktywności Gospodarczej podmiotów wytwarzających ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich podczyszczenia przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej.

Dla obszaru gminy konieczne jest wypracowanie kompleksowego rozwiązania problemu odprowadzenia wód opadowych (burzowych) i roztopowych, w szczególności z terenów przemysłowych położonych w Strefie Aktywności Gospodarczej. Wody te wymagają podczyszczenia przed wprowadzeniem (zrzutem) do odbiornika tj. cieków wodnych lub do gruntu. Wskazana jest budowa systemu kanalizacji deszczowej jako grawitacyjnej lub tłocznej oraz zbiorników retencyjno-infiltracyjnych.

Dopuszcza się łączne odprowadzanie ścieków stanowiących wody opadowe i roztopowe oraz wód chłodniczych stanowiących ścieki przemysłowe, przy czym za wody chłodnicze przyjmuje się wody używane w procesach produkcyjnych do celów chłodzenia zgodnie z definicją stosowaną przez GUS.

III.2.7.c. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

W zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz wskazuje się następujące kierunki działań:

- pierwszoplanowa gazyfikacja terenów aktywności gospodarczej SAG i terenów miasta Ujazd oraz docelowa pełna gazyfikacja obszaru gminy, przy wykorzystaniu gazociągów zlokalizowanych na terenie gmin sąsiednich:
 - o gazociąg w/c relacji Zdieszowice-Błachownia (odgałęzienie do stacji gazowej I^o Strzelce Opolskie o średnicy DN 200) – dla terenów rozwojowych SAG oraz miejscowości Olszowa, Sieroniewice, Nogowczyce i Balcarzowice, wraz z budową nowej stacji redukcyjno-pomiarowej I^o
 - o gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 400 relacji Tworóg – Kędzierzyn Koźle – dla miejscowości Ujazd, Stary Ujazd, Zimna Wódka, Jaryszów i Klucz,
 - o stacja gazowa I^o w Sławięcicach – dla miejscowości Niezdrowice oraz dla Osiedla Piaski w Ujeździe.;
- ograniczenie tzw. „niskiej emisji”, związanej ze spalaniem węgla w celach grzewczych;
- sukcesywne wprowadzanie alternatywnych metod zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych, szczególnie w obiektach publicznych;
- budowę biogazowni rolniczej do celu produkcji energii elektrycznej i ciepłej oraz biogazu.

III.2.7.d. System zaopatrzenia w energię elektryczną

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wskazuje się następujące kierunki działań:

- Na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej budowę jednego lub dwóch Głównych Punktów Zasilania na istniejącej sieci wysokich napięć 2x110kV relacji Blachownia-Ozimek. Na potrzeby budowy GPZ-ów rezerwuje się tereny oznaczone na rysunku Studium, przy czym szczegółową lokalizację w ramach zarezerwowanych terenów należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a teren pozostały przeznaczyć pod P,S,UC,KS tj. działalność produkcyjną, składy, magazyny, usługi, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oraz obsługę komunikacji.
- W związku z opisaną wyżej planowaną budową GPZ-ów wskazuje się przebudowę fragmentu linii 2x110kV relacji Blachownia-Ozimek polegającą na zmianie trasy na odcinku przebiegającym przez teren sołectwa Olszowa oraz częściowo sołectwa Klucz lub budowie dwutorowej linii zasilającej projektowany GPZ. Dla powyższej linii wyznaczono na rysunku Studium dwie alternatywne lokalizacje – do sprecyzowania na etapie sporządzania mpzp.
- Przebudowę linii 220kV relacji Blachownia-Łagisza z dopuszczeniem zwiększenia wielkości przesyłu do 400kV, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności obejścia zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej we wsi Stary Ujazd;
- Przebudowę linii 2x110kV relacji Blachownia – Gliwice Łabędy o torach Blachownia - Myśliwska oraz Blachownia – Bumar,
- Budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV dla poprawy zaopatrzenia odbiorców indywidualnych i przemysłu.

III.2.7.e. Rozwój energetyki odnawialnej

Rozwój energetyki odnawialnej w gminie Ujazd planuje się w oparciu o:

- produkcję biogazu – poprzez budowę biogazowni rolniczej o mocy powyżej 100kW na potrzeby zaopatrzenia w ciepło obiektów miasta Ujazd na obszarze RE wyznaczonym do tego celu na rysunku Studium oraz dopuszczenie budowy mikro (na RM 1) i małych (na RM2) instalacji do produkcji biogazu na terenach zabudowy zagrodowej oraz na terenach ośrodków produkcji rolnej RU1 i RU2
- energię słoneczną – poprzez rozwój i propagowanie wykorzystywania energii słonecznej do celów gospodarczo-bytowych, jak również dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW na terenach wyznaczonych do tego celu na rysunku Studium. Dla pozostałych terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie paneli fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100kW, energię wód i ziemi do celu pozyskania ciepła poprzez pompę ciepła, z dopuszczeniem budowy małych elektrowni wodnych
- w ograniczonym zakresie w oparciu o produkcję biomasy, głównie słomy i odpadów drzewnych

Dopuszcza się przekroczenie mocy 100kW w przypadku instalacji pozyskującej energię z energii słońca, wód i ziemi na potrzeby obiektów użyteczności publicznej.

Dodatkowo wprowadzono możliwość lokalizacji wiatraków o wysokości całkowitej do 20m na terenach zabudowy zagrodowej RM 2 i terenach ośrodków produkcji rolnej RU1 oraz do wysokości całkowitej mniejszej niż 30m na terenach RU2 oraz na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej.

III.2.7.f. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami przy uwzględnieniu następujących kierunków działań:

- ograniczanie ilości składowanych odpadów
- organizację systemu punktów selektywnej zbiórki odpadów
- unieszkodliwianie odpadów komunalnych ulegających biodegradacji, w tym poprzez kompostowanie
- odzysk odpadów opakowaniowych, wielkogabarytowych, budowlanych oraz odpadów niebezpiecznych ze strumienia odpadów komunalnych,
- systematyczną likwidację i rekultywację dzikich wysypisk odpadów.

Wskazuje się na konieczność budowy punktu selektywnej zbiórki odpadów PSZOK.

Ustala się zakaz składowania odpadów, za wyjątkiem odpadów służących do rekultywacji terenu oraz podlegających kompostowaniu.

III.2.8. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego

III.2.8.a. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do najważniejszych zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczono:

- budowę dróg o charakterze zbiorczym, lokalnym i dojazdowym na terenie Strefy Aktywności Gospodarczej;
- przebudowę Drogi Starostrzeleckiej i podniesienie jej kategorii do drogi lokalnej;
- budowę dróg gminnych dojazdowych do nowo projektowanych terenów mieszkaniowych oraz dróg zapewniających spójność terytorialną z obszarami gmin sąsiednich, w szczególności drogi dojazdowej w kierunku wsi Brzezina w Olszowej oraz drogi dojazdowej w kierunku dzielnicy Sławięcice w Niezdrowicach;
- sukcesywną przebudowę istniejących dróg gminnych nie spełniających wymogów przypisanych do ich klasy technicznej
- rozbudowę sieci ścieżek rowerowych;
- kontynuację budowy sieci kanalizacji sanitarnej we wszystkich miejscowościach oraz na terenach SAG;
- budowę sieci kanalizacji deszczowej (burzowej) wraz ze zbiornikami retencyjno-infiltracyjnymi, w szczególności na potrzeby odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z SAG;
- budowę zbiornika małej retencji „Jaryszów”;
- utworzenie parku w dolinie potoku Jordan we wsi Stary Ujazd;
- partycypację w utworzeniu Parku Leśnego w Niezdrowicach oraz w Olszowej;
- opieka nad zabytkami;
- rozbudowa cmentarza w Jaryszowie
- budowa lub adaptacja istniejących obiektów na potrzeby utworzenia dziennego domu opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych;
- budowa świetlicy wiejskiej w Nogowczycach;
- rewitalizacja obszaru miasta lokacyjnego Ujazd, w tym placów: Rynkowego, Zamkowego i Lompy wraz z otaczającą zabudową;

- rewitalizacja zamku w Ujeździe,
- rozbudowa i dywersyfikacja obiektów sportowych.

Powyższe zadania znalazły swoje odzwierciedlenie na rysunku Kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym wykaz zawiera jedynie obszary lokalizacji nowych inwestycji. Oprócz wyżej wymienionych gmina powinna dążyć do utrzymania istniejących obiektów, terenów i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg mających znaczenie dla rozwoju lokalnego oraz dążyć do sukcesywnej poprawy ich jakości. Może również wprowadzać inne zadania publiczne o znaczeniu lokalnym na wszystkich terenach, zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania wyznaczonymi w studium.

III.2.8.b. Obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Zgodnie z obecnym stanem prawnym na obszarze województwa opolskiego nie istnieje program zadań służących realizacji celów publicznych o charakterze ponadlokalnym. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego zostały jednak zapisane zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały wprowadzone do Studium (rozdział II.12.2) i wymagają uwzględnienia w planach miejscowych, w tym m.in.:

- przebieg autostrady A4 wraz z węzłami Olszowa i Nogowczyce
- modernizacja DK nr 40 do parametrów klasy G wraz z budową obwodnicy Ujazdu,
- modernizacja DK nr 88 do parametrów klasy GP
- modernizacja DW nr 426 do parametrów klasy G
- modernizacja pierwszorzędnej linii kolejowej nr 137 relacji Katowice – Legnica,
- przebieg pierwszorzędnej linii kolejowej nr 175 relacji Kłodnica – Strzelce Op. - Kluczbork,
- modernizacja linii wysokiego napięcia 220kV relacji Blachownia – Łagisza,
- modernizacja linii wysokiego napięcia 110kV relacji Blachownia – Strzelce Op.- Ozimek,
- przebieg linii wysokiego napięcia 110kV relacji Blachownia – Myśliwska oraz Blachownia – Bumar,
- budowa linii energetycznej zasilającej projektowany GPZ Olszowa,
- budowa stacji GPZ Olszowa,
- modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice – Blachownia wraz z odgałęzieniem do SRP Strzelce Opolskie,
- przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia 4,0MPa DN 500 relacji Leśnica – Tworzeń,
- poszerzenie w kierunku wschodnim Parku Krajobrazowego „Góra św.Anny” oraz utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko-Kozielskie”
- proponowaną ostoję SOO Natura 2000 „Góra św. Anny”
- rezerwat przyrody „Boże Oko”
- historyczny staromiejski układ urbanistyczny miasta Ujazd,
- występowanie obszarów zagrożenia powodzią rzeki Kłodnica o p=1%,
- lokalizację zbiornika małej retencji „Ujazd” (zrealizowany),
- proponowaną lokalizację zbiornika małej retencji „Jaryszów” na potoku Jaryszówka,
- położenie w obszarze GZWP 332 oraz GZWP 335 wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.

III.2.9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Nie wyznacza się.

III.2.10. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

Lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych rozumianych jako obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² wskazuje się na następujących terenach:

- w Strefie Aktywności Gospodarczej, na terenie sołectw Olszowa, Zimna Wódka i Sieronowice;
- na terenie miasta Ujazd: w rejonie pomiędzy istniejącą piekarnią i oczyszczalnią ścieków oraz na terenie zlokalizowanym na osiedlu Piaski.

Szczegółowe ustalenia dla przedmiotowych terenów zawarto w rozdziale III.2.2.b w tabeli 39.

III.2.11. Obszary przestrzeni publicznych

Jako obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy wskazuje się rynek (Plac 1 Maja), Plac Zamkowy oraz plac Lompy w Ujeździe, dla których wymagane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz kształtowanie zgodnie z następującymi zasadami:

- nadania reprezentacyjnego charakteru przedmiotowym placom oraz prowadzącym do nich ulicom i ciągom komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej na obszarze centrum zespołu staromiejskiego, w szczególności poprzez użycie wysokiej jakości materiałów budowlanych i wykończeniowych, wprowadzenie małej architektury, elementów rzeźbiarskich, zróżnicowanie poziomów i rysunek nawierzchni,
- dążenie do odtworzenia pierzei północnej rynku w jej historycznym wyglądzie
- kształtowania zabudowy w sposób uwzględniający główne miejsca ekspozycji, w szczególności na obiekty zabytkowe,
- ograniczenie możliwości parkowania samochodów w obszarze rynku i Placu Zamkowego, na rzecz kształtowania przestrzeni dostępnej dla ruchu pieszych
- utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego bez możliwości jego poszerzenia
- relokację stacji paliw zlokalizowanej w przestrzeni rynku
- wprowadzenie zieleni urządzonej o charakterze ozdobnym oraz izolowania zielenią wysoką istniejących elementów degradujących krajobraz.

III.2.12. Obszary organizacji imprez masowych

Wyznacza się następujące obszary służące organizacji imprez masowych:

- Rynek, Plac Zamkowy oraz Plac Lompy
- teren stadionu miejskiego oraz pozostałych placów sportowych i boisk, w tym boisk przyszkolnych;
- teren zamku i parku zamkowego w Ujeździe

- teren byłej jednostki wojskowej w Olszowej
- tereny stadniny koni w Olszowej

Dopuszcza się inne tereny przeznaczone na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu uciążliwości i zagrożeń mogących wystąpić podczas organizowanych imprez.

III.2.13. Obszary problemowe

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze gminy Ujazd znajdują się obszary i obiekty wymagające przeprowadzenia szczególnych działań polegających na rewitalizacji, rehabilitacji, rekultywacji lub innych kontrolowanych przekształceń, zmierzających do poprawy ich stanu technicznego, ładu przestrzennego, poprawy warunków środowiska oraz przywrócenia wysokiej wartości przestrzeni. Należą do nich:

- obszar zabudowany śródmieścia miasta Ujazd objęty strefą ochrony konserwatorskiej oraz zabudowa na terenie tzw. Dziekanki, a w szczególności plac rynkowy oraz plac Lompy, które wskazano jako obszary przestrzeni publicznych;
- obszar zamku i parku zamkowego w Ujeździe
- obszar dawnej stoczni rzecznej nad Kanałem Gliwickim - port z nadbrzeżem
- teren starego młyna w Ujeździe
- teren i zabudowania byłej jednostki wojskowej w Olszowej oraz teren leśny, na którym znajdują się artyleryjskie obiekty powojenne
- stałej rewaloryzacji wymagają tereny zieleni urządzonej, w tym: parku miejskiego i parku zamkowego w Ujeździe, pozostałości koryta kanału Kłodnickiego (tzw. Stary Kanał), tereny zielone w centralnej części wsi Stary Ujazd w dolinie Jordanu.

Dla wskazanych wyżej obszarów zasadne jest opracowanie projektów rewitalizacji ujmujących kompleksowo zagadnienia związane z możliwością i kierunkami przekształceń.

III.2.14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, na obszarze gminy Ujazd nie występuje bezpośrednie zagrożenie powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne, związane z Kanałem Gliwickim. Teren osadniczy wsi Niezdrowice chroni przed wylewem powodziowym wysoki wał towarzyszący Kanałowi Gliwickiemu na całej jego długości. Poziom wody w kanale jest regulowany przy udziale urządzeń hydrotechnicznych, w związku z czym nie zachodzi obawa przelania się wód przez wał kanału.

Występuje natomiast obszar zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Kłodnicy, pomiędzy rzeką i Kanałem Gliwickim, jednak ze względu na występujące na tym terenie łąki i pastwiska z niewielkim udziałem procentowym zabudowy, zagrożenie nie jest wysokie. Dla wskazanych na rysunku Studium obszarów zagrożonych wystąpieniem wód powodziowych Q1% wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i budynków inwentarskich. Stwierdzono również że wody pozostałych cieków tj. Jordanu, Jaryszówki, Jaryszowca i Kotuli (Potoku Ligockiego) nie stanowią poważnego zagrożenia i mogą powodować jedynie lokalne podtopienia w obrębie płaskich den

doliny. Nie występują obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową.

Na obszarze gminy planuje się budowę nowego zbiornika retencyjnego na potoku Jaryszówka w centralnej części wsi Jaryszów.

III.2.15. Tereny zamknięte

Na terenie gminy Ujazd występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100, poz. 1086 z późn. zm.), do których zalicza się magistralną linię kolejową nr 137 relacji Kędzierzyn-Koźle Gliwice.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się jedynie granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, natomiast kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań wojewody będącego przedstawicielem Rady Ministrów w terenie. Wyjątek od powyższej reguły stanowią tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu tj. tereny linii kolejowych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej linii kolejowej należy wprowadzić zapisy umożliwiające jej przebudowę zgodnie z wytycznymi Planu województwa, natomiast dla obszarów sąsiadujących należy w szczególności wprowadzić zapisy nakazujące:

- zapewnienie dostępu komunikacyjnego do terenu zamkniętego,
- uwzględnić potencjalne uciążliwości związane z funkcjonowaniem linii kolejowej, w tym hałas, drgania itp;
- lokalizować funkcje nie wywołujące konfliktów przestrzennych.

III.2.16. Obszary dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru gminy Ujazd występuje w następujących sytuacjach:

- dla obszarów wyznaczonych pod rozwój zabudowy, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne (art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych tj: Dz. U. z 2013r. poz. 1205)
- dla projektowanych i poszerzanych cmentarzy (art.3 Ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych t.j. Dz.U. z 2011r. Nr 118 poz.687 z późn.zm.)
- dla obszarów, na których przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym (art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- dla obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium (art. 10 ust.2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- dla obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (art. 10 ust.2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- dla obszarów wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego (art. 88f ustawy Prawo wodne).

III.2.17. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Gmina Ujazd posiada 100% pokrycie planami miejscowymi, część z nich została jednak sporządzona na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym i wymaga stopniowej wymiany. Wskazać tu należy przede wszystkim plany miejscowe dla miasta Ujazd oraz wsi Balcarzowice i Nogowczyce, które pod względem prawnym są w całości nieaktualne.

Ze względu na dużą ilość wzajemnie przenikających się planów obowiązujących w Strefie Aktywności Gospodarczej, szczególnie na terenie wsi Olszowa, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej SAG. Pozwoli to na ujednoczenie i uporządkowanie zapisów oraz większą przejrzystość. Będzie również stanowiło znaczne ułatwienie dla potencjalnych inwestorów.

Konieczne jest również sporządzenie planów miejscowych dla terenów potencjalnej biogazowni rolniczej.

Pozostałe plany powinny być sukcesywnie zmieniane i aktualizowane adekwatnie do zmieniających się potrzeb mieszkańców i inwestorów, przy uwzględnieniu zapisów i dyspozycji przestrzennej niniejszego Studium.

III.3. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd sporządzone zostało w trybie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowi ono zmianę dokumentu uchwalonego w 2008r. przy czym studium utrwała dotychczasową strukturę funkcjonalno przestrzenną gminy. Celem opracowania jest aktualizacja polityki przestrzennej na obszarze gminy oraz dostosowanie zapisów tekstowych i graficznych Studium do wymogów aktualnie obowiązujących aktów prawnych. Zakres i układ treści dostosowano do zapisów w/w ustawy wraz z aktem wykonawczym.

Najważniejsze zmiany wprowadzone w części tekstowej studium:

- dokonano zmiany wewnętrznej struktury dokumentu,
- uzupełniono i rozbudowano zapisy studium m.in. w zakresie uwarunkowań kulturowych, przyrodniczych, społeczno-gospodarczych, uwarunkowań lokalizacji instalacji produkujących energię z OZE,
- wprowadzono zapisy dotyczące obszarów przestrzeni publicznych oraz obszarów na których dopuszcza się organizację imprez masowych
- dokonano aktualizacji zapisów studium o treści wynikające z obowiązujących aktów prawa, w tym aktów prawa miejscowego
- na całym obszarze gminy z wyjątkiem Strefy Aktywności Gospodarczej wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg, linii kolejowych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnej, radiolokacyjnej i radionawigacyjnej
- dokonano korekty zapisów ustalających kierunki i zasady zagospodarowania terenów.

W części graficznej wprowadzono:

- aktualny przebieg obwodnicy Kędzierzyna Koźła
- zmiany wynikające z uwzględnienia złożonych wniosków
- zmianę przebiegu granicy obszaru Natura 2000
- granice obszarów projektowanych form ochrony przyrody, w tym: użytku ekologicznego „Zandrzyń”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko-Kozielskie” oraz planowanego poszerzenia Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny”
- oznaczono obszary występowania chronionych siedlisk przyrodniczych
- oznaczono obszary narażone na występowanie masowych ruchów ziemi oraz obszary zagrożone wystąpieniem powodzi (Q1%)
- wskazano obszary na których dopuszczona jest lokalizacja przedsięwzięć OZE o mocy powyżej 100kW, w tym wskazano dwie alternatywne lokalizacje dla biogazowni rolniczej
- ze względu na występujące gleby torfowe zmieniono lokalizację zbiornika małej retencji Jaryszów
- powiększono teren istniejącego cmentarza w Jaryszowie oraz zlikwidowano teren pod cmentarz w Sieronowicach
- zaprojektowano park leśny na terenie byłej jednostki wojskowej w Olszowej.

Przy sporządzaniu Studium rozpatrzono uwarunkowania określone w art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego, stanu komunikacji oraz poziomu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną, dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, a także uwzględniono planowane przedsięwzięcia o charakterze lokalnym, regionalnym i krajowym. Na podstawie dokonanej diagnozy stanu oraz zgodnie z zapisami Strategii Rozwoju Gminy wyznaczono pożądane kierunki rozwoju przestrzennego miasta i gminy Ujazd, uznając za cele nadrzędne:

- sukcesywną poprawę jakości życia społeczności lokalnej;
- wzmocnienie potencjału ekonomicznego, poprzez rozwój funkcji przemysłowej, usługowej, rzemiosła oraz tworzenie bazy umożliwiającej przyjęcie zakładów zaawansowanej technologii;
- rozwój infrastruktury sportowo–rekreacyjnej i turystycznej w oparciu o posiadane walory przyrodniczo-krajobrazowe i dziedzictwo kulturowe;

Dla realizacji określonych powyżej celów na obszarze gminy przewidziano następujące rozwiązania planistyczne:

Utrzymano wyznaczone uprzednio obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, nie planując jednak nowych terenów poza lokalnym uzupełnieniem istniejącej zabudowy i niewielkiej korekty obecnego zainwestowania.

Utrzymano przemysłowo-składowe przeznaczenie terenów położonych na północ od autostrady A4 pomiędzy węzłami Olszowa i Nogowczyce, przy czym w sposób ścisły określono granice obszaru zaliczanego do Strefy Aktywności Gospodarczej. Na wyznaczonym obszarze Strefy utrzymano dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które poza Strefą zostały zakazane. Dokonano korekty lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych wykluczając ich obecność w centrum miasta.

Na wszystkich terenach przemysłowych położonych na północ od autostrady, w tym również na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej, a także na wyznaczonym terenie we wsi Niezdrowice dopuszczono lokalizację instalacji pozyskujących energię z OZE o mocy powyżej 100kW, przy czym dla instalacji wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej energię wiatru wprowadzono ograniczenie wysokości całkowitej do 30m. Dopuszczono również lokalizację instalacji o mocy powyżej 100kW na potrzeby własne obiektów użyteczności publicznej. Instalacje o mniejszej mocy, w tym w szczególności wykorzystujące energię słoneczną, dopuszczono na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę.

W rejonie osady Księży Las powiększono tereny przeznaczone pod rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego oraz usług. Tereny byłej stadniny koni w Olszowej przeznaczono pod usługi turystyki wraz z możliwością odtworzenia stadniny koni na cele turystyki kwalifikowanej oraz prowadzenia hodowli innych zwierząt.

Utrzymano planowane dotychczas tereny przemysłowo-składowe na obszarze miasta Ujazd, w szczególności wzdłuż drogi krajowej nr 40.

W zakresie ochrony środowiska wskazano obszary i obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, w tym Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny”, rezerwatu przyrody „Boże Oko”, obszaru Natura 2000, a także pomnika przyrody. Wskazano również obszary objęte ochroną ze względu na występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych. Utrzymano projektowany zbiornik małej retencji w Jaryszowie, przy czym ze względu na konieczność ochrony gruntów pochodzenia organicznego, zmieniono jego lokalizację. Objęto ochroną tereny dolin cieków wodnych stanowiące ciągi ekologiczne sieci Econet o znaczeniu regionalnym i lokalnym. Wprowadzono zapisy mające na celu ochronę Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 332 oraz 335 położonych częściowo na obszarze gminy Ujazd. Objęto ochroną grunty rolne I- III klasy bonitacyjnej wprowadzając na ich obszarze zakaz zabudowy. Poza Strefą Aktywności Gospodarczej wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z określeniem

wyjątków).

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazano i wyszczególniono zabytki, stanowiska archeologiczne oraz strefy konserwatorskie objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, a także wskazano do objęcia ochroną zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Utworzono strefy ochrony konserwatorskiej obejmując nimi fragmenty wsi cechujące się jednolitymi cechami zagospodarowania i układem przestrzennym występujące m.in. we wsiach Klucz, Sieroniuwice, Olszowa, Zimna Wódka, Jaryszów, Niezdrowice.

Na obszarze wsi Stary Ujazd w dolinie potoku Jordan utrzymano projektowany park wiejski, natomiast na fragmencie lasu w Niezdrowicach oraz na terenie byłej jednostki wojskowej w Olszowej zaplanowano utworzenie parku leśnego. Wskazuje się również potrzebę wykorzystania Kanału Gliwickiego dla rozwoju turystyki.

W zakresie komunikacji wprowadzono zadania publiczne o znaczeniu ponadlokalnym polegające na budowie północnego obejścia miasta Ujazd w ciągu drogi krajowej nr 40 stanowiącego część obejścia Kędzierzyna Koźła oraz przebudowę drogi krajowej nr 88 relacji Strzelce Opolskie- węzeł Nogowczyce do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego.

Utrzymano również przebudowę drogi Starostrzeleckiej do klasy drogi lokalnej oraz budowę dróg stanowiących połączenia komunikacyjne Niezdrowic i Sławięcic oraz Księżego Lasu i wsi Brzezina.

W zakresie komunikacji kolejowej Studium przewiduje utrzymanie i docelową odbudowę zamkniętej linii kolejowej relacji Koźle – Strzelce Opolskie.

W zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną przewidziano kontynuację sanitacji gminy, rozbudowę istniejącej sieci gazowej oraz jej docelowe doprowadzenie do zabudowy wsi Niezdrowice i miasta Ujazd, a także wszystkich odbiorców przemysłowych i indywidualnych zlokalizowanych w Strefie Aktywności Gospodarczej. Konieczne jest również sukcesywne uzbrajanie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Na obszarach stanowiących obecne, a także potencjalne strefy rozwoju aktywności gospodarczej przyjęto priorytet budowy infrastruktury technicznej. Wskazano konieczność kompleksowego rozwiązania problemu odprowadzenia wód opadowych (burzowych) z terenów przemysłowych położonych w Strefie Aktywności Gospodarczej.

W Studium wskazano obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, w tym biogazowni rolniczej oraz elektrowni fotowoltaicznych.

W zakresie infrastruktury społecznej wskazano konieczność budowy na terenie gminy domu dziennej opieki dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz budowę świetlicy wiejskiej w Nogowczycach.

Wskazano również na konieczność rewitalizacji obszaru miasta lokacyjnego Ujazd, w tym placów: Rynkowego, Zamkowego i Lompy wraz z otaczającą zabudową oraz zamku.