

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE**

z dnia ..... r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XXXIV.231.2021 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach, **uchwała się co następuje:**

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**

**Przedmiot i zakres planu**

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

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

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

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne o obiekcie.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) – cały obszar objęty planem;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej.

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

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

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

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1**

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

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

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejących budynków które nie spełniają wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;

- 2) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku, którego dach nie spełnia wymogów ustalonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejącego kształtu dachu i nachylenia połaci oraz nawiązanie do niego nową częścią;
  - 3) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki, dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;
  - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.
3. Wyznacza się **nieprzekraczalne linie zabudowy**, dla których ustala się:
- 1) przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
  - 2) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach;
  - 3) linie zabudowy nie dotyczą wiat przystankowych;
  - 4) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy o maksymalnie 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne.
4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 7. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują **obszary przestrzeni publicznych** w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Jako **przestrzeń publiczną** wskazuje się teren **U**, dla którego ustala się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób pieszych oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

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

- § 8. 1.** W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:
- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
  - 2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 18 ust.1 pkt 2;
  - 3) nakaz wstępnego podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.
2. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:
- 1) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza;
  - 2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3**

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

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

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

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

- 1) nakaz stosowania dachów stromych, dwuspadowych o nachyleniu połaci 30 - 45% dla budynków mieszkalnych;
- 2) wysokość nowo wznoszonych budynków powinna odpowiadać wysokości zabudowy sąsiedniej o tym samym sposobie użytkowania, z tolerancją do 10%.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 4**

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

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

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

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

## **Rozdział 5**

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 6**

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

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

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

## **Rozdział 7**

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

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

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

- 2) drogę publiczną powiatową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem.

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

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

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

## **Rozdział 8**

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykle korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,
  - b) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów,
  - c) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) gospodarka ściekowa:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) wszelkie drogi, place manewrowe, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni, należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,
  - b) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne oraz zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia po nieruchomości zgodnie z lit. c,
  - c) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,

- c) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,
  - b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki i pompy ciepła;
- 7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:
- a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

### DZIAŁ III

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) podstawowe:
  - a) usługi realizujące cele publiczne w zakresie kultury, oświaty, zdrowia, opieki i wychowania, sportu i rekreacji,
  - b) usługi bezpieczeństwa publicznego;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

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

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- 3) intensywność zabudowy: 0÷1;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;
- 5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) dla usług o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. a – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 4,
  - b) dla usług bezpieczeństwa, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. b – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2,
  - c) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc;
- 6) liczba miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów – nie ustala się;
  - 7) sposób realizacji miejsc postojowych ustala się jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m, dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle związane z usługami bezpieczeństwa, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 15 m;
  - 2) geometria i cechy dachów: dachy strome dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 30°÷45° oraz dachy płaskie.
5. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 10%.

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

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa z wyłączeniem obiektów inwentarskich,
    - b) usługi w zakresie agroturystyki,
  - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 50%;
  - 3) intensywność zabudowy: 0÷0,8;
  - 4) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w tym w granicy działki;
  - 5) liczba miejsc postojowych: minimalnie 1 na każdy lokal mieszkalny lub pokój służący zakwaterowaniu;
  - 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 9 m, lecz nie więcej niż wysokość bezpośrednio sąsiadującego budynku zlokalizowanego na tej samej działce ewidencyjnej;
  - 2) geometria i cechy dachów: dachy strome jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°÷45°, kryte dachówką matową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 20%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) parametry techniczne:



- a) klasa techniczna – droga o parametrach drogi dojazdowej, przystosowana dla ruchu pojazdów ciężarowych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

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

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

#### **DZIAŁ IV**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

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