

## UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia .....

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z Uchwałą Nr LVII.393.2023 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice **uchwała się, co następuje:**

**§ 1.** Stwierdza się, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice, nie narusza 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.** W Uchwale Nr X.52.2015 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 sierpnia 2015 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2015 r. poz. 1993, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w **§ 2** w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt 8 w brzmieniu:  
*„8) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.”;*
- 2) w **§ 5** w ust. 2:
  - a) w pkt 1 dodaje się lit d w brzmieniu: *„d) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**,”*,
  - b) w pkt 3 lit. c średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. d w brzmieniu: *„ d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-MW-U**,”*,
  - c) w pkt 5 lit. d średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. e w brzmieniu:  
*„e) teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN-ZP**,”*,
  - d) w pkt 6 lit. i średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. j i lit. k w brzmieniu:  
*„j) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**,*  
*k) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**,”*
- 3) w **§ 8** w ust.1 zdanie wprowadzające otrzymuje brzmienie: *„Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny dróg i ulic publicznych, ciągów pieszych KP,*

*teren parkingu KOP, tereny zieleni urządzonej ZP, teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej ZN-ZP, teren usług edukacji UE, teren usług sportu i rekreacji US oraz teren usług publicznych UP, dla których ustala się następujące wymagania:";*

4) w § 9 w ust. 3:

- a) w pkt 3 po wyrazie „MM” dodaje się wyrazy „i MN-MW-U”,
- b) w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) na terenie 1UE jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.”;

5) w § 13 w ust.1:

- a) w pkt 3 lit c średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. d i lit. e w brzmieniu:
  - „d) 450 m<sup>2</sup> – dla terenu oznaczonego symbolem MN-MW-U,
  - e) 3000 m<sup>2</sup> – dla terenu oznaczonego symbolem 1UE,”
- b) w pkt 4 lit b otrzymuje brzmienie: „b) 20,0m - dla terenów MW, MN-MW-U, UE, PU, UP, RU, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zespołach zabudowy szeregowej zlokalizowanej na terenie MN-MW-U ustala się minimalną szerokość frontu działki na 10m,”;

6) w § 14 w ust.1:

- a) w pkt 1 lit f po wyrazach „KDD.1÷ KDD.4” dodaje się wyrazy „i 5KDD”,
- b) w pkt 1 lit g skreśla się wyrazy ”÷ KP.2”,
- c) w pkt 3 skreśla się kropkę i dodaje wyrazy „oraz 1KR.”

7) w § 15:

- a) w ust. 1 w pkt 1 lit. g otrzymuje brzmienie: „g) na terenie US i UE - należy ustalić indywidualnie, zależnie od potrzeb oraz ilości osób mogących jednocześnie korzystać z obiektów edukacyjnych i sportowych, lecz nie mniej niż 10,”,
- b) w ust. 1 w pkt 1 po lit. g dodaje się lit. h w brzmieniu:
  - „h) na terenie MN-MW-U:
  - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - dla lokali usługowych - 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych oraz min. 2 miejsca postojowe dla mogących przebywać jednocześnie 6 użytkowników będących klientami;”
- c) w ust. 1 w pkt 2 po wyrazach „na terenach mieszkaniowych MW,” dodaje się wyrazy „MN-MW-U,”
- d) w ust. 3 po wyrazach „oznaczonych symbolami U, UP, US,” dodaje się wyrazy „i UE”;

8) w § 17 w ust. 1:

- a) w pkt 4 lit. j średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. k w brzmieniu:
  - „k) na terenach UE i MN-MW-U zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;”
- b) w pkt 6 lit. d średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. e w brzmieniu:
  - „e) na terenach UE i MN-MW-U zaopatrzenie w energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;”

- c) w pkt 7 lit. d po wyrazach „na terenach: MN, MM, MW” dodaje się przecinek oraz wyrazy „MN-MW-U, UE i”;
- 9) po § 19 dodaje się § 19a w brzmieniu:  
„§ 19a. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji oraz przechowywania żywności, zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.”;
- 10) w § 22 w pkt 2 po wyrazach „oznaczonych symbolami: UP,” dodaje się wyrazy „UE, MN-MW-U,”;
- 11) po § 25 dodaje się § 25a w brzmieniu:  
„§ 25a. 1. Wyznacza się **teren usług edukacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UE**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:  
1) podstawowe: usługi edukacji;  
2) uzupełniające:  
a) usługi kultury i rozrywki,  
b) usługi sportu i rekreacji,  
c) usługi zdrowia i pomocy społecznej.  
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:  
1) powierzchnia zabudowy: max. 50% powierzchni działki budowlanej;  
2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;  
3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,0÷0,5;  
4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;  
5) liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.  
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:  
1) maksymalna wysokość: 15,0 m i trzy kondygnacje nadziemne;  
2) szerokość elewacji frontowej: od strony drogi powiatowej max. 60,0 m, od strony drogi gminnej nie ustala się;  
3) geometria i cechy dachu: kształtowane indywidualnie w dostosowaniu do wymogów funkcjonalnych i potrzeb.”;
- 12) po § 29 dodaje się § 29a w brzmieniu:  
„§ 29a. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:  
1) podstawowe:  
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wyłączeniem zabudowy wolnostojącej,  
b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,  
c) usługi, z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu hurtowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego;  
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:  
1) powierzchnia zabudowy: max. 50% powierzchni działki budowlanej;  
2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) *nadziemna intensywność zabudowy: 0,0÷1;*
- 4) *linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2-5;*
- 5) *liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 15.*

3. *Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:*

- 1) *maksymalna wysokość:*
  - a) *budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 16,0 m i cztery kondygnacje nadziemne,*
  - b) *budynków usługowych: 15,0 m i trzy kondygnacje nadziemne;*
- 2) *szerokość elewacji frontowej: od strony drogi powiatowej max. 40,0 m, od strony drogi wewnętrznej KR nie ustala się;*
- 3) *geometria i cechy dachu: dachy strome, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30°÷45° oraz pokryciu dachówką lub blachą dachówkopodobną o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; dopuszcza się dachy płaskie i stropodachy.*

4. *Szczególne warunki zagospodarowania: zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i zespołów garażowych oraz budynków gospodarczych.”;*

13) w § 31 w ust. 1 wyrazy „**MM.1÷MM.5**” zastępuje się wyrazami „**MM.1, MM.4 i MM.5**”;

14) w § 38 w ust. 1:

- a) w zdaniu wprowadzającym wyraz „**ZP.6**” zastępuje się wyrazem „**ZP.5**”,
- b) w pkt 2 lit d skreśla się wyrazy „*oraz ZP.6*”;

15) po § 39 dodaje się § 39a w brzmieniu:

„**§ 39a. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN-ZP, dla którego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej.**

2. *Teren należy zagospodarować zielenią wysoką, zimozieloną, tworzącą element izolacyjny.”;*

16) w § 41 w ust. 1 w pkt 5 po wyrazach „**KDD.1÷KDD.4**” dodaje się wyrazy „**i 5KDD**”;

17) po § 42 dodaje się § 42a w brzmieniu:

„**§ 42a 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR, dla którego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. *Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:*

- 1) *szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;*
- 2) *szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo-jezdnego nie mniej niż 5,0 m;*
- 3) *dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni;*
- 5) *dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.”;*

18) w § 44 w ust. 1 w zdaniu wprowadzającym skreśla się wyrazy „**÷KP.2**”;

19) po § 45 dodaje się § 45a w brzmieniu:

„**§ 45a. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOP, dla którego ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren parkingu.**

2. *Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:*

- 1) *powierzchnia zabudowy: nie ustala się;*

- 2) *powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki budowlanej;*
- 3) *nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;*
- 4) *linie zabudowy: nie ustala się;*
- 5) *teren należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych zgodnie z zapisami §9 ust. 1. ”.*

**§ 3.** Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na rysunku zmiany planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany 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.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

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

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