



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 1 września 2025 r.

Poz. 1970

UCHWAŁA NR XVI.121.2025 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz 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 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr V.46.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej, Rada Miejska w Ujeździe

uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd” przyjętej uchwałą Nr LXVIII.451.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2024 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej, zwany dalej „planem”.

2. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, na który składają się:

- 1) rysunki planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujące załączniki nr 1.1 i 1.2 do uchwały;
- 2) legenda rysunku planu stanowiąca załącznik nr 1.3 do uchwały.
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 12°;
- 2) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) sieci uzbrojenia – przewody (przyłącza i sieci dystrybucyjne), urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Ujazd;
- 7) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 8) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, przyłączy infrastruktury technicznej oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną, rozumiane odpowiednio jako:
- 9) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej oraz obiektów budowlanych,
- 10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe;
- 12) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) zabudowa frontowa – budynki o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowane na działce budowlanej, zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem sieci uzbrojenia,
- b) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy:
 - elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
 - elementów nadwieszeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - tarasów, werand,
 - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
- c) dla zabudowy frontowej zakaz realizacji od strony przestrzeni publicznych ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych w budynkach lokalizowanych bezpośrednio w linii zabudowy,

2) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyłączeniem sieci uzbrojenia,
- b) określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu,
- c) dopuszcza się inne nachylenia połąci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, jak wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki i inne zadaszenia powiązane z bryłą budynku;

3) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych dachów:

- a) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- b) dla pozostałej zabudowy kolorystyka oraz materiał pokrycia dachów – dowolny;

4) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia terenu,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg;

3) w zakresie ochrony powietrza:

- a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;

5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- b) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
- c) dla terenów znajdujących się w zasięgu sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) dopuszcza się realizacji urządzeń retencjonujących wody opadowe i roztopowe na sieciach kanalizacji deszczowej,
- e) włączanie terenów zurbanizowanych do gminnego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;

6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

7) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RZM, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi Klucz, dla której obowiązuje:

- a) zakaz realizacji budynków krytych płaskim dachem,
- b) nakaz pokryć dachowych symetrycznych, dwuspadowych,
- c) nakaz utrzymania zbocza skarp, murów oporowych.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należy teren zieleni urządzonej (oznaczony na rysunku planu symbolem ZP):

1) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zasady uniwersalnego projektowania w zagospodarowaniu terenów;

- 2) w obrębie każdego z terenów zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;
- 3) nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny”, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, dla którego przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Góra Świętej Anny wraz z otuliną;
- 3) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 " Góra Św. Anny", kod PLH 160002, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 4) położenie całości terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, dla którego obowiązują ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych oraz w zakresie gospodarki wodno-ściekowej określone w § 6 pkt 4 i 5;
- 5) położenie części terenów wskazanych na załączniku nr 1.2 w ramach istniejącego udokumentowanego złoża kopaliny stałej - piasków podsadzkowych „Taciszów, pole V, VI, VII” PP 223 (złoża nieeksploatowane), dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i górniczego.

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego w przypadku podjęcia procedury określonej w przepisach odrębnych, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia terenu.

§ 11. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych niskich napięć – 3,5 m od osi linii,
 - b) dla linii kablowych podziemnych średnich i niskich napięć – 0,7 m od osi linii,- obowiązuje zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 2) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 związane są wyłącznie z przebiegiem czynnych linii elektroenergetycznych;
- 3) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN położonego w obrębie wyznaczonego korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, obejmującego dolinę rzeki Kłodnica, obowiązuje zakaz:

- a) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- b) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby,
- c) lokalizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeciwdziałających zagrożeniu powodziowemu,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych sąsiadujących bezpośrednio z obszarem objętym planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z dróg publicznych przyległych do terenów, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:

- 1) dla budynku mieszkalnego – 2 miejsca parkingowe,
- 2) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych minimum 4% ogólnej liczby miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu ruchu drogowego, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej poprzez:

- 1) powiązanie sieci uzbrojenia terenu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie na wszystkich terenach w obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji oraz budowy obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) przebudowy, rozbudowy oraz zmiany przebiegu istniejących sieci uzbrojenia;
 - c) wydzielania niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Określa się warunki powiązań sieci uzbrojenia terenu na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę:
 - a) dla terenu 1ZP – istniejący wodociąg zlokalizowany w ul. Gminnej,
 - b) dla terenu 1RZM – istniejący wodociąg zlokalizowany w ul. Gliwickiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków:
 - a) dla terenu 1ZP – istniejąca kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. Gminnej,

- b) dla terenu 1RZM – istniejąca kanalizacja sanitarna zlokalizowana w ul. Gliwickiej;
- 3) odbiornik nadmiaru wód opadowych:
 - a) istniejąca i projektowana sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na obszarze objętym planem;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych źródeł zasilania znajdujących się w obrębie nieruchomości;
- 5) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia zasilana przez stacje elektroenergetyczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 ust. 1 pkt. 3 uchwały;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające:

- 1) publicznie dostępnego samorządowego terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP.
- 2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM na 10%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawka procentowa służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – wynosi 1%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) warunki i parametry funkcjonalno–techniczne dla projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL:
 - a) klasa L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 0,0 m do 1,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń naturalna,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem sieci uzbrojenia.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- b) zieleń naturalna;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,05, maksimum 0,65,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachów:
 - dachy budynków mieszkalnych: dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie,
 - dachy pozostałych budynków – spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45° oraz dachy płaskie z dopuszczeniem przekryć krzywopłaszczyznowych i łukowych,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków: maksimum 9,0 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarstwa rolnego: dla silosów maksimum 12,0 m, dla pozostałych obiektów maksimum 10,0 m;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) z wyłączeniem budynku mieszkalnego nakaz lokalizacji budynków i budowli związanych z obsługą gospodarstwa rolnego wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie,
 - b) dopuszcza się sytuowanie projektowanych budynków oraz hal namiotowych zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę zachodniej granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m dla budynków oraz nie mniejszej niż 0,5 m dla hal namiotowych od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 13,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60-90°.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,00, maksimum 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometria dachów: dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci w przedziale do 30°,
 - b) wysokość zabudowy: maksimum 4,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszcza się sytuowania projektowanego budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m²;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki – minimum 300 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 13,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 21. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Klucz zatwierdzonego uchwałą nr XXV/107/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2004 r. nr 76, poz. 1998);
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część miasta Ujazd zatwierdzonego uchwałą nr IV.29.2019 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 708) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr VI.53.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2024 r. poz. 2590)
- w częściach odnoszących się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 23. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

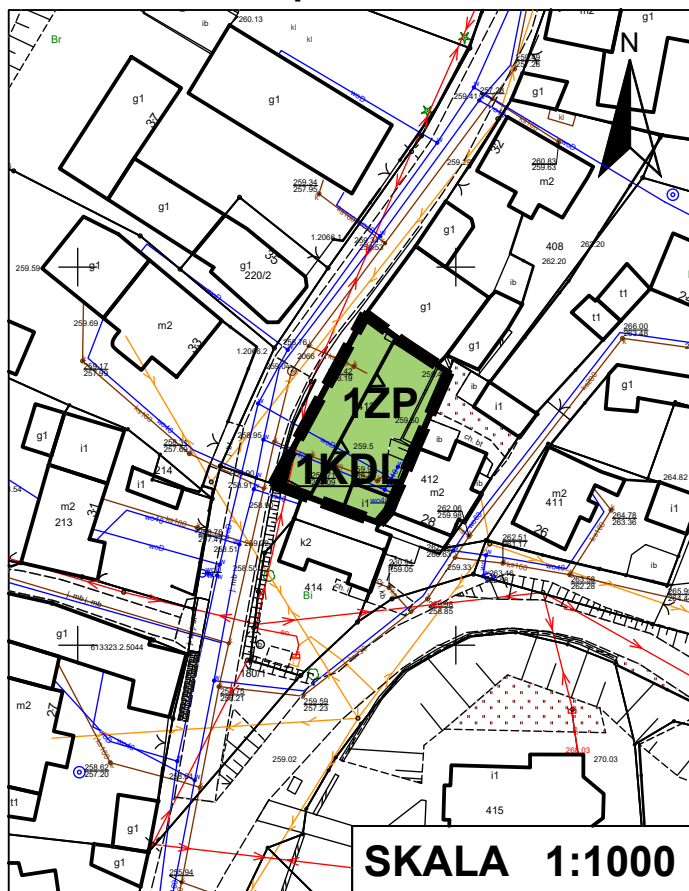
3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Ujeździe w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

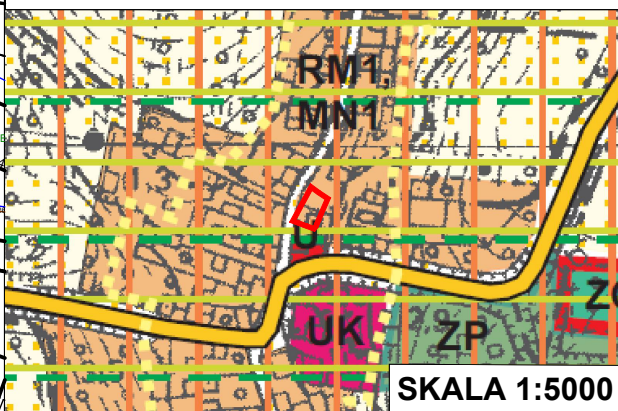
Tomasz Cichoń



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ
RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.1 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXVIII.451.2024 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 R.



- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI LUB FOLWARKU**
- OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"**
- OBSZAR OSTOI NATURA 2000**
- PROJEKTOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY (granice orientacyjne):**
1. POWIĘKSZENIE PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
 2. OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "BORY KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIE"
 3. UŻYTEK EKOLOGICZNY "ZANDRZYNY"

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR GKN.6642.1019.2024_1611_P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ STRZELECKIEGO W DNIU 21 PAŹDZIERNIKA 2024 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE

47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II
tel. 505-154-288, e-mail: plan.expert@op.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ

PROJEKTOWAŁA: BURMISTRZ UJAZDU Hubert Ibram

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.1 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.

nr rys. 1.1 Ujazd, sierpień 2025 r.

skala 1:1000



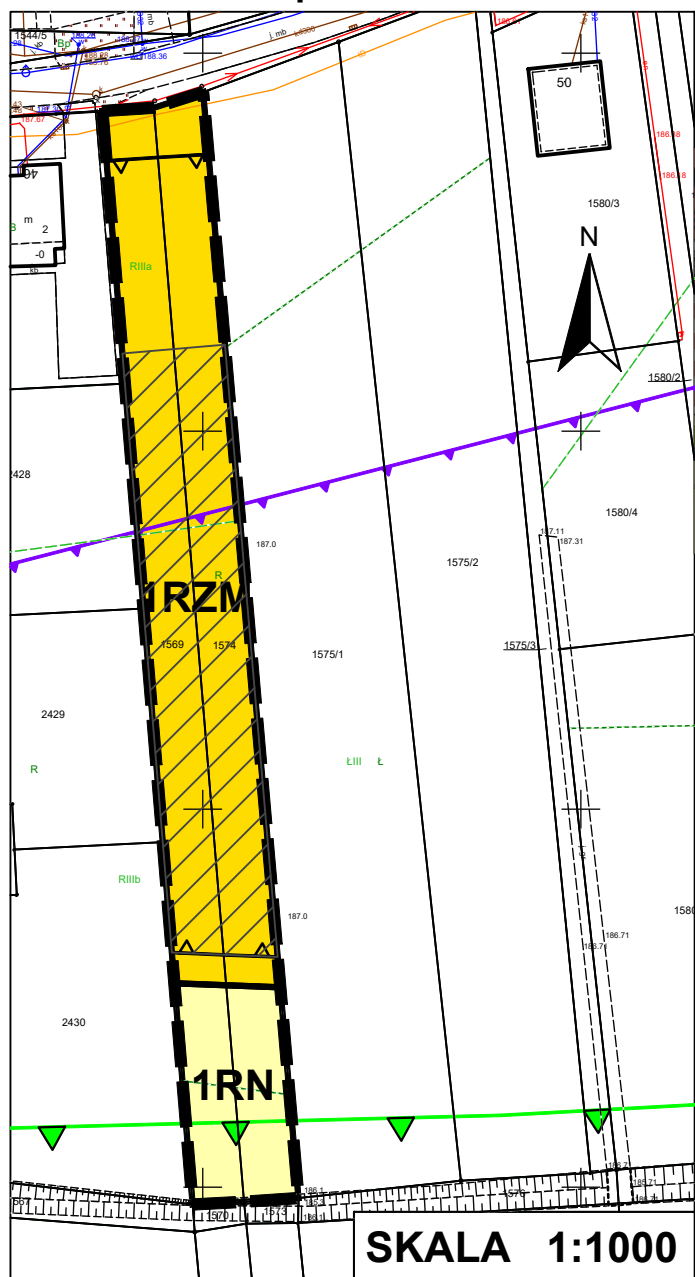
Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XVI.121.2025

Rady Miejskiej w Ujeździe

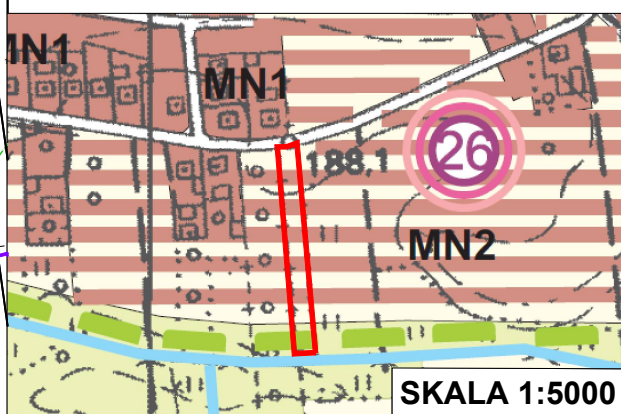
z dnia 25 sierpnia 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ
RYSunek Planu - Załącznik Nr 1.2 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXVIII.451.2024 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE Z DNIA 29 STYCZNIA 2024 R.



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

TERENY ROLNE W CIĄGACH EKOLOGICZNYCH DOLIN CIEKÓW WODNYCH

KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU REGIONALNYM

RYSunek ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ
OPATRZONEJ LICENCJĄ NR GKN.6642.1019.2024_1611_P WYDANĄ
PRZEZ STAROSTĘ STRZELECKIEGO W DNIU 21 PAŹDZIERNIKA 2024 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE

47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II
tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE
MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ

PROJEKTOWAŁ: BURMISTRZ UJAZDU Hubert Ibrom

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant

PRZEDMIOT
RYSUNKU

RYSunek Planu - Załącznik Nr 1.2 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.

nr rys. 1.2

Ujazd, sierpień 2025 r.

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



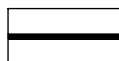
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.3 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.

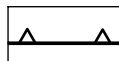
USTALENIA OBOWIAZUJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



NUMER PORZĄDKOWY TERENU

1RZM

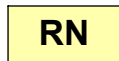
SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA TERENU



TEREN DROGI LOKALNEJ



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ



TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY



TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



STREFA, W KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ BUDYNKÓW ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ GOSPODARSTWA ROLNEGO



GRANICE KORYTARZA EKOLOGICZNEGO O ZNACZENIU REGIONALNYM



GRANICE ZŁOŻA KOPALINY STAŁEJ - PIASKÓW POSADZKOWYCH - "TARCISZÓW - POLE V, VI, VII"

OZNACZENIA INFORMACYJNE



PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY

Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XVI.121.2025

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

PLAN EXPERT URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE 47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE KLUCZ, W REJONIE ULICY WIEJSKIEJ ORAZ DLA TERENU POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA UJAZD W REJONIE ULICY GLIWICKIEJ	
PROJEKTOWAŁ: BURMISTRZ UJAZDU Hubert Ibrom	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny Projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1.3 do uchwały nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.
nr rys. 1.3	Ujazd, sierpień 2025 r. skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 m	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu

W związku z uwzględnieniem przez Brmistrza Ujazdu uwagi zgłoszonej podczas konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwagi zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI.121.2025
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdných i sieci oświetlenia ulicznego (fragmenty ul. Wiejskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL),
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz w sieć wodociągową.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI.121.2025

Rady Miejskiej w Ujeździe

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę