

UCHWAŁA NR .../2023
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia ... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Brzezynie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), w związku z Uchwałą Nr LII/421/2022 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Brzezynie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Brzezynie nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/293/2021 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 28 kwietnia 2021 r. i Uchwałą Nr LV/449/2022 z dnia 28 września 2022 r.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w Brzezynie”, zwany dalej planem.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.
4. Załącznikami do 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.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenu, zawierające symbol określający przeznaczenie terenu wraz z wyróżniającą go numeracją;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar określający w metrach odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren lub pas drogowy;
- 6) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa;

- 7) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa;
 - 8) granica strefy ochronnej obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100 kW.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny – granica administracyjna gminy.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – podziemne, naziemne i nadziemne obiekty, sieci i urządzenia dystrybucyjne służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzaniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od linii rozgraniczającej teren lub pas drogowy; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynków jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych – o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze – o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy – o nie więcej niż 0,8 m;
- 4) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne, wiaty, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy oraz uzbrojenie terenu;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) **przeznaczenie** – przeznaczenie określone dla wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji, oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie, o którym mowa w pkt 6, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 8) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **teren** – fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – określony procentowo stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. 1. Określa się **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenu** wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P – teren usług lub produkcji**.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 2 określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) w celu zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się składowania i termicznego przetwarzania odpadów,
 - c) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 pkt 5;
- 2) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Zasady kształtowania krajobrazu ustalono:

- 1) w § 5, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 2) w przepisach szczegółowych uchwały, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome, elementy krajobrazu kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów stanowiących przestrzeń publiczną.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 – nie występują na obszarze objętym planem.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie usług lub produkcji oznaczonym symbolem **1U-P**:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- 2) dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z dopuszczalną tolerancją 15°.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w stosunku do istniejącej oraz projektowanej infrastruktury technicznej ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne;
- 2) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa;
- 3) ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 o szerokości 8 m od osi gazociągu w obie strony, w granicach której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały;
- 4) obszar opracowania znajduje się w granicach powierzchni ograniczającej zabudowę, w związku z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), w granicach której dla wyznaczonej strefy MET nr 9902 obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wyznacza się strefę ochronną obszarów o dopuszczonej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100 kW;
- 6) wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, pochodzące od zainstalowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy powyżej 100 kW, nakazuje się ograniczyć do zasięgu strefy, o której mowa w pkt 5.

§ 12. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią drogi publiczne kategorii gminnej, klasy lokalnej o nr 105280 O i dojazdowej o nr 105279 O, a także projektowana droga zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 2) zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 13. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę i zmianę przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się, pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej, o mocy powyżej 100 kW;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do miejskiej oczyszczalni ścieków,

- b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej może się odbywać na zasadach, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, powierzchniowo w teren lub do zbiorników retencyjno-odparowujących,
 - b) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i placów przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 7) ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami – gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) dopuszcza się pozyskanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy powyżej 100 kW;
- 9) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – poprzez sieć telekomunikacyjną oraz urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Ustala się **teren usług lub produkcji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-P**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) usługi, to jest budynki usługowe handlu, rzemiosła, gastronomii, biurowe lub administracji,
 - 2) produkcja, to jest obiekty produkcji przemysłowej, elektrowni słonecznych, magazynowe i składy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, określa się przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się:
- 1) usługi: handlu wielkopowierzchniowego to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 2) produkcję: elektrownie wiatrowe i przemysł portowy.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słonecznej, o mocy powyżej 100 kW.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, płaskich i łukowych,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych wynosi 15° ÷ 35° ,
 - c) w dachach dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 18 m oraz trzy kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 45 m;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 150 m;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy – 2;
- 8) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce jeżeli liczba miejsc na parkingu wynosi co najmniej 6;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w § 13.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do obszaru określonego w § 1 ust. 3 traci moc Uchwała Nr XXIV/157/2012 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2012 r. poz. 1045).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji

Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich.