

Strzelce Opolskie, dnia 16 stycznia 2025 r.

A.6727.17.2025

Urząd Miejski w Strzelcach Opolskich
Referat Rolnictwa i Ochrony
Środowiska
ul. Marka Prawego 21
47-100 Strzelce Opolskie

Dotyczy: pisma nr ROŚ.6220.43.2024 z dnia 14 stycznia 2024 r. z prośbą o sporządzenie wypisu i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 386/3 obręb 0089 Warmątowice oraz o informacje dotyczące przeznaczenia terenów znajdujących się w sąsiedztwie planowanej inwestycji, zgodnie z załączoną mapą.

I. Zgodnie z obowiązującym od dnia 17 czerwca 2016 r. „**Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie**”, przyjętym Uchwałą Nr XXI/163/2016 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie (Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 maja 2016 r. poz. 1118):

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu **386/3** położona w miejscowości **Warmątowice**, w zakresie wskazanym na załączonej do wniosku mapie, znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P1**.

Pozostałe ustalenia wynikające z rysunku planu miejscowego:

- wskazany został obszar dopuszczalnej lokalizacji biogazowni o mocy powyżej 0,5 MW obejmujący część działki wnioskowanego zakresu.

Ustalenia planu miejscowego są następujące:
(wypis z planu miejscowego)

~

UCHWAŁA NR XXI/163/2016
RADY MIEJSKIEJ W STRZELCACH OPOLSKICH

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446),

w związku z Uchwałą Nr XXXIX/291/2013 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie, Rada Miejska w Strzelcach Opolskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Opolskie”, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/251/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 22 grudnia 2008 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr III/6/2014 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 17 grudnia 2014 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie”, zwany dalej planem, którego granice obejmują część gruntów wsi Brzezina i Warmątowice, tj. obszar ograniczony:

- 1) od strony północnej – terenem przeznaczonym pod planowaną obwodnicę południową miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94;
- 2) od strony wschodniej – drogą transportu rolnego i terenami zabudowanymi wsi Warmątowice;
- 3) od strony południowej – granicą administracyjną gminy Strzelce Opolskie;
- 4) od strony zachodniej – pierwszorzędą nieczynną linią kolejową nr 175 relacji Kłodnica – Strzelce Opolskie – Fosowskie – Kluczbork i drogą krajową nr 88.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 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.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu i kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) tereny, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią;
- 6) obszar wyłączony z zabudowy, przeznaczony do ochrony przed hałasem;
- 7) obszar dopuszczalnej lokalizacji biogazowni o mocy powyżej 0,5 MW;
- 8) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 10) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 11) wydzielenie wewnętrzne;
- 12) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Leśnica – Tworzeń wraz ze strefą kontrolowaną.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica obrębów ewidencyjnych wsi Brzezina i Warmatowice;
- 3) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna średniego napięcia 15 kV;
- 4) rezerwa terenowa pod poszerzenie drogi krajowej nr 88.

§ 3. Następujące określenia użyte w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt mieszczący się w zakresie określonym w przepisach szczegółowych uchwały, jednakowy dla głównych połaci dachowych budynku;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji, której przekroczenia nie dopuszcza się na wszystkich kondygnacjach nadziemnych; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku 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 0,6 m;
- 4) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higienicznosanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu oraz obiekty małej architektury;
- 5) **przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach działki;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie;
- 8) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona 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;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **usługi podstawowe** – usługi służące do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji, drobne usługi dla ludności, takie jak: zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, naprawy odzieży, obuwia oraz akcesoriów i urządzeń gospodarstwa domowego;
- 11) **usługi ponadpodstawowe** – usługi o zakresie szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców w dziedzinach, o których mowa w pkt 10, takie jak: hotelarstwo, sport i rekreacja, handel hurtowy, usługi zdrowia i opieki społecznej;

- 12) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, motoryzacyjnej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków i obiektów budowlanych kubaturowych, zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, wyrażony procentowo;
- 14) **zabudowa zwarta** – budynek bezpośrednio przylegający do innego budynku lub do innych zabudowań.

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

2. Określa się następujące **przeznaczenie terenów** wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 5) tereny zadrzewień śródpolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZS;
- 6) teren sadów i ogrodów, oznaczony na rysunku planu symbolem RO;
- 7) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 8) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 9) tereny dróg publicznych – drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;
- 10) teren drogi publicznej – droga klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 13) teren drogi transportu rolnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;
- 14) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 15) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zgodnie z przepisami uchwały;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) zakazuje się na obszarze objętym planem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rodzaje zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę

miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji, linie zabudowy, gabaryty obiektów, pokrycie i kształt dachów oraz kolorystykę elewacji;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, lub w przypadku utworzenia strefy przemysłowej – poza jej granicami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych, w granicach którego:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
 - b) nakazuje się zabezpieczenie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - c) nakazuje się wstępne podczyszczenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg przed ich wprowadzeniem do gruntu i wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód,
 - e) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 4;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Jemielnica od źródła do Suchej” o kodzie PLRW600017118889, stanowiącej część scalonej części wód Chrzastawa (SO0406), dla której uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451).

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki oznaczone na rysunku planu, wobec których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) dom (dawny czworak) w zespole folwarcznym „Leopold”, ul. Olszowska 15, Warmątowice,
 - b) dwie obory w zespole folwarcznym „Leopold”, ul. Olszowska 15, Warmątowice;
- 2) wobec zabytków, o których mowa w pkt 1, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowych gabarytów budynku i kształtu dachu
 - b) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z zachowaniem historycznej kompozycji obiektów i zabytkowych cech,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną lub historyczne

pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,

- d) należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki z zachowaniem pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,
- e) ochronie podlega detal architektoniczny i materiał elewacji,
- f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektu,
- g) zakazuje się umieszczania reklam; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w tym obiekcie.

§ 8.1. Na obszarze objętym planem nie określono **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** z uwagi na brak występowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDGP1, KDGP2, KDZ, KDL1, KDL2, KDL3 i KDL4;
- 2) teren urządzeń elektroenergetycznych (główny punkt zasilania), oznaczony na rysunku planu symbolem E.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji w ramach innego przeznaczenia terenu przy zastosowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono dla terenów oznaczonych symbolami: MU, U i P w przepisach szczegółowych uchwały; dla pozostałych terenów nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, ZS1, ZS2 i RO

- zakazuje się lokalizowania budynków;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: R3, R4, R5, R8, R9, ZS1, ZS2 i RO zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami R8 i R9 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej na gruntach rolnych oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem sieci magistralnych i przesyłowych;
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem P4 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych.

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

- 1) plan wyznacza tereny dróg publicznych, wewnętrznych, transportu rolnego i komunikacji kolejowej stanowiące układ komunikacyjny, których parametry określono w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) układ komunikacyjny stanowią:
 - a) **drogi główne ruchu przyspieszonego** w ciągu dróg krajowych nr 88 relacji Strzelce Opolskie – Bytom i nr 94 relacji Krzywa – Balice, oznaczone symbolami **KDGP1** i **KDGP2**,
 - b) **droga zbiorcza** w ciągu drogi gminnej, oznaczona symbolem **KDZ**,
 - c) **drogi lokalne** w ciągu dróg gminnych, oznaczone symbolami: **KDL1**, **KDL2**, **KDL3** i **KDL4**,
 - d) **drogi wewnętrzne** oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2**,
 - e) **droga transportu rolnego** oznaczona symbolem **KDR**,
 - f) **komunikacja kolejowa** – bocznicą kolejową posiadającą podłączenie do linii kolejowej nr 175, oznaczona symbolem **KK**;
- 3) warunki dostępności do drogi i obsługi komunikacyjnej terenów określa zarządca drogi na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stanowiących cel publiczny;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne), o mocy:

- a) nieprzekraczającej 40 kW na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU2 i U,
 - b) nieprzekraczającej 100 kW na terenie oznaczonym symbolem RU,
 - c) przekraczającej 100 kW (w tym poniżej 100 kW) na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P3 i P5;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem P1 dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak biomasa, poprzez lokalizację biogazowni, w tym o mocy powyżej 0,5 MW, z zastrzeżeniem § 16 ust. 2 pkt 6.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) dopuszcza się budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich projektowanych obszarów zabudowy;
- 3) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) budowę zbiorczego systemu sieci kanalizacyjnej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej z przesyłem do:
 - a) miejskiej oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorczego zbiornika okresowo opróżnianego z możliwością dowozu ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji sieci kanalizacyjnej gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) budowę sieci kanalizacji deszczowej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy;
- 2) w przypadku braku systemu kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe na terenach zainwestowanych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki podczyścić i odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów;
- 2) dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na obszarze objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odzysk lub unieszkodliwianie odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) obiekty budowlane zlokalizowane na obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) dopuszcza się pozyskanie ciepła z odnawialnych źródeł energii, takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne) i biomasa (biogazownie), na warunkach określonych w ust. 2 pkt 4 i 5.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się budowę stacji redukcyjnej, sieci gazowej oraz zaopatrzenie z niej obiektów budowlanych w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych warunków dostarczania paliwa gazowego;
- 2) budowę sieci gazowej i przyłączanie do niej obiektów budowlanych przez operatora tej sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych zlokalizowanych w obrębie działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z lokalizacji gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0 MPa relacji Leśnica – Tworzeń;
- 5) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 4, wskazuje się strefę kontrolowaną określoną w przepisach odrębnych i normach branżowych.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej – rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 14. ÷ § 15. *(nie dotyczą)*

§ 16. 1. Ustala się tereny **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P1, P2, P3, P4 i P5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P3 i P5 – produkcja energii elektrycznej wykorzystującej promieniowanie słoneczne z użyciem systemu fotowoltaicznego, zlokalizowanego na gruncie i dachach budynków,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem P1 – biogazownie, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 6;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe, usługi rzemiosła,
 - b) obsługa komunikacji, rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, w tym dystrybucja paliw,
 - c) obiekty socjalne i administracyjne,
 - d) parkingi terenowe,
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem P1 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: P2, P4 i P5 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P4 i P5 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem P3:
 - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy, przeznaczony do ochrony przed hałasem obiektów zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem MU1, na którym należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, takie jak: zadrzewienie zielenią wysoką (w tym zimozieloną), stosowanie wałów ziemnych i ekranów akustycznych;
- 5) przy lokalizacji obiektów produkcji energii elektrycznej wykorzystującej promieniowanie słoneczne z użyciem systemu fotowoltaicznego należy stosować panele fotowoltaiczne z powłokami antyrefleksyjnymi, zapobiegające efektowi odbicia światła od powierzchni paneli;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem P1 wyznacza się obszar dopuszczalnej lokalizacji biogazowni o mocy elektrycznej powyżej 0,5 MW;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami P2 i P5 wyznacza się obszary wyłączone z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią, na których obowiązują następujące ustalenia:
 - a) co najmniej 90% każdego z obszarów należy zadrzewić zielenią wysoką, w tym zimozieloną,
 - b) do zadrzewienia należy stosować gatunki rodzime.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem P4 zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych, w związku z czym nie określa się wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej budynków, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie kształtowania dachów na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2, P3 i P5 dopuszcza się dowolną ich geometrię, w tym dachy płaskie;
- 5) w zakresie wysokości zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem P1 maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - 40 m dla obiektów produkcyjnych i magazynowych wysokiego składowania,
 - 100 m dla kominów, masztów, obiektów technologicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa lotniczego,
 - 15 m dla zabudowy usługowej, administracyjnej i innych obiektów budowlanych,

- b) na terenach oznaczonych symbolami P2 i P5 maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych, usługowych, budynków administracyjnych i innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 15 m,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem P3 maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, magazynowych, usługowych, budynków administracyjnych i innych obiektów budowlanych nie może przekroczyć 12 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 500 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 60%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1,8;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
 - 10) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 15% na terenach oznaczonych symbolami: P1, P2 i P5,
 - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami: P3 i P4.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 5000 m².
5. 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 w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem P1 dopuszcza się obsługę komunikacją kolejową, w tym budowę bocznic kolejowych i stacji załadunkowo-rozładunkowych w granicach terenu;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17. ÷ § 28. (nie dotyczą)

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 29. W zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2 i 3, tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu południowej obwodnicy miasta Strzelce Opolskie w ciągu drogi krajowej nr 94”, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/419/06 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 30 sierpnia 2006 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 27 października 2006 r. Nr 74, poz. 2285;
- 2) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi

Warmątowice”, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/371/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 27 stycznia 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 17 marca 2010 r. Nr 31, poz. 440;

- 3) „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Opolskie we wsi Brzezina”, przyjętego Uchwałą Nr XXIV/157/2012 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 20 czerwca 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. z dnia 24 lipca 2012 r. poz. 1045.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strzelec Opolskich.

§ 31. 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.

~

Wyrys z rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma.

Z tekstem i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można zapoznać się na stronie internetowej:

- Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Strzelcach Opolskich bip.strzelceopolskie.pl → Menu „Komunikaty i wykazy” → „Komunikaty Biura Architekta Miejskiego” → „Miejscowe plany - teren wsi” → „Plan dla SPP. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie”;
- Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Strzelce Opolskie sip.umstrzelce.pl → Kompozycje mapowe „Zagospodarowanie przestrzenne”.

II. Tereny znajdujące się w sąsiedztwie planowanej inwestycji, zgodnie z zakresem wskazanym na załączonej do wniosku mapie, to tereny oznaczone symbolem P-1 w zakresie widocznym na wyrysie stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszego pisma, objęte „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie”, o którym mowa w punkcie I.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oznaczonego wyżej wymienionym symbolem zawarte zostały w cytowanej powyżej treści uchwały.

Z up. BURMISTRZA
Magdalena Wolańska
mgr inż. arch. Magdalena Wolańska
ARCHITEKT MIEJSKI

Załączniki graficzne:

- nr 1 – wyrys z rysunku „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strzeleckiego Parku Przemysłowego w gminie Strzelce Opolskie” w skali 1:2000
- nr 2 – mapka poglądowa przedstawiająca tereny znajdujące się w sąsiedztwie planowanej inwestycji na działce nr 386/3 położonej w miejscowości Warmątowice

Otrzymują:

- 1) Adresat (5 egzemplarzy)
- 2) Ad acta

*sprawę prowadzi: Biuro Architekta Miejskiego
Barbara Stachurska, telefon: 77 404 93 44*

Zwalnia się od opłaty skarbowej

na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.)

*Barbara Stachurska
inspektor ds. planowania przestrzennego*

BStachurska