

UCHWAŁA NR L/235/ 2006
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 01 sierpnia 2006 roku

w sprawie uchwalenia Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zmian.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zmian.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XXXVII/171/2005 z dnia 26 lipca 2005r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ujazd zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Nr XV/92/99 z dnia 29 listopada 1999r., Rada Miejska w Ujeździe uchwała co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd, zwaną dalej planem. Obszar objęty planem stanowi część Strefy Aktywności Gospodarczej SAG Olszowa.
2. Obszar objęty planem obejmuje teren położony w sąsiedztwie węzła „Olszowa” na autostradzie A-4, ograniczony :
 - a) od południa i południowego-zachodu przebiegiem sieci gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 CN 4,0MPa wraz ze strefą bezpieczeństwa
 - b) od zachodu przebiegiem drogi wojewódzkiej nr 426 Kędzierzyn Koźle – Zawadzkie
 - c) od północy przebiegiem drogi zbiorczej
 - d) od wschodu wzdłuż zachodniej i południowo-zachodnich granic działek nr ewid. 50/9, 51/9, 52/6, 57/9, 57/11, 58/10 i 58/11.
 - e) z wyłączeniem działek nr ewid. 2/4, 18/10, 19/10, 254/4 oraz części działki nr ewid. 253/4, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

§ 2

1. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:
 - a) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000
 - b) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu
 - c) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

§ 3

Obszar objęty planem posiada zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskane do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 lutego 2002r Nr XLIV/241/2002.

§ 4

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Symbole użyte w planie dla określenia przeznaczenia terenów oznaczają:

- a) PP,PS,KS,U - tereny o podstawowym przeznaczeniu produkcyjnym i wytwórczym, tereny składów, magazynów, przeładunku i dystrybucji, obsługi komunikacji samochodowej oraz usług
- b) U, KS - tereny o podstawowym przeznaczeniu usługowym oraz obsługi komunikacji samochodowej
- c) EG - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz
- d) EGPZ - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną
- e) NO - tereny obiektów i urządzeń pompowni ścieków
- f) KDL-1 - tereny dróg publicznych lokalnych
- g) KDD-1 - tereny dróg publicznych dojazdowych
- h) ZI,R - tereny zieleni izolacyjnej oraz użytków rolnych

§ 5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

1.1. treść niniejszej uchwały

1.2. oznaczenia zawarte na rysunku planu:

- a) granice obszaru opracowania planu
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- c)** linie zabudowy
- d) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowymi
- e) tereny przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego
- f) granice stref wokół obiektu uciążliwego :
 - strefa bezpieczeństwa od gazociągu wysokoprężnego o ciśnieniu nominalnym CN 4,0 MPa i przekroju DN 500,
 - strefa bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110kV

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1.2 elementy rysunku mają charakter informacyjny.

3. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi. Szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w Rozdziale 2. Linie rozgraniczające stanowią równocześnie granice działek. Dopuszcza się łączenie działek na sąsiadujących jednostkach terenowych pod warunkiem zachowania obowiązujących na obszarze tych jednostek zasad zagospodarowania.

4. Przyjmuje się następujący sposób interpretacji ustaleń dla jednostek terenowych:

- a) Dwa symbole literowe (lub więcej) oddzielone przecinkiem oznaczają, że dopuszczalne jest zagospodarowanie tej jednostki zgodnie z zasadami obowiązującymi dla jednego lub drugiego symbolu, albo też w dowolnych proporcjach w części w jeden sposób, a w części w drugi.

§ 6

Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają :

- 1. budynki i urządzenia towarzyszące – budynki pomocnicze, garaże, wiaty, parkingi, zbiorniki i inne, związane z funkcją terenu lub ją uzupełniające;
- 2. funkcja podstawowa (dominująca) – funkcja zajmująca więcej niż 51% powierzchni nieruchomości lub więcej niż 51% powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na danej nieruchomości;

3. funkcja towarzysząca – funkcja (przeznaczenie) inna niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową ;
4. inwestycje celu publicznego – inwestycje, o których mowa w art.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
5. linie zabudowy – linie regulacyjne określające usytuowanie budynków i budowli naziemnych w odniesieniu do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości.
 - a) linie nieprzekraczalne – określające minimalną odległość budynków i budowli od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości
 - b) Na obszarze jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę, na których nie wyznaczono linii zabudowy, obowiązują linie nieprzekraczalne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o max.0,8m przez okapy i gzymsy budynku oraz przekroczenie o max. 1,3m przez schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
 - d) linia zabudowy nie dotyczy: sieci uzbrojenia terenu, stacji transformatorowych, parkingów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, ogrodzeń, obudowy śmietników;
6. mieszkanie towarzyszące – lokal mieszkalny lub apartament służbowy będący częścią budynku w zabudowie usługowej, produkcyjnej lub składowo-magazynowej, przeznaczony dla właścicieli lub pracowników;
7. powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe, w tym otwarte zbiorniki przeciwpożarowe, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako trawniki oraz 40% powierzchni parkingów ażurowych;
8. powierzchnia sprzedaży – część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Do powierzchni sprzedaży nie wlicza się powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej (magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
9. przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko – przedsięwzięcia o których mowa w art.51 ust.1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz.627 z późniejszymi zmianami) zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. przepisy odrębne - ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz Polskie Normy aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.
11. przestrzeń publiczna – teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, będący terenem ogólnodostępnym, przeznaczony pod drogi, place i parkingi publiczne.
12. usługi chronione – szpitale, domy opieki społecznej, budynki i tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci.

Rozdział 2

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 7

Zasady ochrony środowiska i przyrody

1. Na obszarze otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym planu ochrony. W przypadku zmiany granicy Parku lub jego otuliny, obowiązuje przebieg granic aktualny w momencie wydawania pozwolenia budowlanego na realizację inwestycji, zgodnie z odpowiednim rozporządzeniem wojewody .

2. Obszar objęty planem znajduje się na terenie triasowo-szczelinowo-porowatego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie. Na obszarze planu:
- 2.1. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych :
 - a) na terenach produkcyjnych oraz składowo-magazynowych oznaczonych jako PP, PS nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej przemysłowej i zabezpieczenie przed sływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe;
 - b) na terenach baz transportowych i innych terenach i obiektach obsługi transportu należy dodatkowo zainstalować separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacji do systemu kanalizacji gminnej.
 - 2.2. gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
 - 2.3. zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i opadowych bezpośrednio do gleby, ziemi, rowów otwartych i innych wód powierzchniowych.
3. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią, w tym także w liniach rozgraniczających dróg. W szczególności należy wprowadzić pasy zieleni osłonowej z dominacją gatunków zimozielonych, zlokalizowane wzdłuż granic obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej SAG Olszowa, na obszarze poszczególnych jednostek terenowych.
4. W granicach planu możliwa jest lokalizacja wszelkich rodzajów przemysłu i działalności, w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem §7 ust.1,2 i 3 niniejszej Uchwały oraz pod warunkiem zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożarowego oraz ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8

1. Na obszarze objętym niniejszym planem ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
2. W zagospodarowaniu poszczególnych, zabudowanych nieruchomości należy przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
3. Ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych:
 - 3.1. Szerokość strefy liczona jest od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę i wynosi:
 - a) dla linii średniego napięcia 15/20kV, wg przepisów odrębnych - 5,2 m.,
 - b) dla linii wysokiego napięcia 110kV potencjalna strefa uciążliwości do czasu ustanowienia odpowiednich przepisów odrębnych - 14,5 m.,
 - 3.2. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z jej użytkowaniem.
 - 3.3. Dopuszcza się zmniejszenie określonych powyżej szerokości stref, w zależności od funkcji obiektu i zastosowanych zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi, pod warunkiem uzyskania zgody właściwego zarządcy sieci.
 - 3.4. Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
 - 3.5. Nakazuje się zachowanie dostępności do słupów i linii energetycznych.

- 3.6. W przypadku zmiany przebiegu linii, przebieg strefy bezpieczeństwa zmienia się analogicznie; szerokość stref i sposób ich zagospodarowania podlega uzgodnieniu z administratorem sieci.
4. Ustala się strefę bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu DN 500 CN 4,0 MPa relacji Zdieszowice – Huta Katowice, o szerokości 30m t.j. po 15m licząc od osi skrajnego rurociągu;
- 4.1. dopuszcza się zmniejszenie określonej szerokości strefy pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z właściwym operatorem systemu;
- 4.2. dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
- 4.3. dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem;
- 4.4. dopuszcza się przebudowę istniejących sieci oraz wprowadzenie nowego rurociągu, pod warunkiem, że w wyniku inwestycji nie zostanie zwiększona ustalona na rysunku planu szerokość strefy bezpieczeństwa;
- 4.5. W strefie obowiązuje :
- a) zakaz wznoszenia budynków i budowli nie związanych z użytkowaniem sieci oraz składowania materiałów palnych;
- b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy, w tym zakaz wznoszenia trwałych ogrodzeń,
- c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu), teren należy zagospodarować zielenią niską;
- d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- 4.6. projekt budowlany drogi oraz sposób zabezpieczenia gazociągu wysokiego ciśnienia w miejscach skrzyżowań należy uzgodnić z operatorem sieci gazowej przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 9

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Dopuszcza się dokonywanie scalania i podziału nieruchomości w miejscach innych niż określone na rysunku planu przebiegami linii rozgraniczających pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej wydzielonych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż jednej działki, należy zapewnić plac do zawracania.

§ 10

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowi :
- a) system dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **KD**
- b) Dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne niepubliczne;
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów dróg:
- 2.1. szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg gminnych
- a) klasy lokalnej **KD L** -20 metrów
- b) klasy dojazdowej **KD D-1** -10-15 metrów (przeznaczenie tymczasowe)
- 2.2. Przy projektowaniu i realizacji dróg publicznych i wewnętrznych należy uwzględnić

konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich.

- 2.3. Wszystkie drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej.
 - 2.4. Zabrania się wykonywania indywidualnych, bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 426 klasy G (GP) z terenów przeznaczonych pod zainwestowanie położonych wzdłuż jej przebiegu oraz z drogi gminnej dojazdowej oznaczonej jako **KD D-1**.
 - 2.5. Teren oznaczony na rysunku planu jako **KD D-1**, przeznacza się w formie tymczasowej pod drogę gminną dojazdową do terenów inwestycyjnych.
 - a) Tymczasowość przeznaczenia określa się jako czas do momentu realizacji docelowego rozwiązania komunikacyjnego (ronda), jednak nie dłużej niż 4 lata licząc od dnia wejścia w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - b) Po upływie terminu wyznaczonego w punkcie a) Zarządca drogi wojewódzkiej zamknie możliwość wjazdu (wlotu) z drogi wojewódzkiej nr 426;
 - c) W części stanowiącej wlot z drogi wojewódzkiej nr 426 drogę należy wykonać jako jednokierunkową, bez możliwości włączenia do drogi wojewódzkiej.
 - d) Docelowe przeznaczenie terenu – jako U, KS, pod powiększenie sąsiedniego terenu inwestycyjnego.
3. Dla terenu objętego planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 3.1. zależnie od klasy i kategorii drogi obowiązują następujące odległości:
 - a) 20,0 m od docelowej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 426 klasy G (GP)
 - b) 12,0 m od docelowej krawędzi jezdni dróg klasy zbiorczej Z,
 - c) 10,0m od linii rozgraniczającej dróg KDL i KD D.
 - 3.2. po ustaniu obowiązywania przeznaczenia tymczasowego określonego w ust. 2.5 w odniesieniu do terenu oznaczonego na rysunku planu jako KD D-1, traci również moc obowiązującą linia zabudowy określona w odniesieniu do tej drogi.

§ 11

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej (wraz z urządzeniami towarzyszącymi), z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne jednostki terenowe powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach przestrzeni publicznych lub w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Dopuszcza się w przypadkach szczególnych, (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie – usytuowanie wybranych elementów urządzeń i sieci w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowią będą funkcję uzupełniającą, nie kolidującą z funkcją podstawową terenu i nie zmieniają generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :
 - 2.1. **Zaopatrzenie w wodę** z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i nowoprojektowaną sieć rozdzielczą. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.
 - 2.2. **Gospodarka ściekowa** – odprowadzenie ścieków komunalnych z poszczególnych terenów, docelowo do kolektora usytuowanego w sąsiadujących ulicach i drogach;
 - a) Do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się indywidualne sposoby magazynowania i odbioru ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.]

- b) Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji wymagają wstępnego podczyszczenia w miejscu ich powstania.
 - c) Zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu, wód powierzchniowych oraz kanalizacji deszczowej.
- 2.3. Określenie niezbędnej ilości wody do celów przemysłowych, technologicznych i produkcyjnych oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków przemysłowych wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję wod – kan wykonaną dla rzeczywistego rodzaju inwestycji i indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania oraz wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody i odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych.
- 2.4. **Odprowadzenie wód opadowych** lub roztopowych z poszczególnych nieruchomości docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej lub rowu usytuowanego w sąsiadujących drogach. Jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów, itp.) z zastrzeżeniem zapisów §7
- a) Do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich.
 - b) Wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji gminnej.
- 2.5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z sieci elektroenergetycznej istniejącej i projektowanej.
- a) System zasilania elektroenergetycznego terenów w granicach SAG "Olszowa" opiera się o dwutorową linię wysokiego napięcia 110 kV relacji Blachownia – Strzelce Opolskie, wraz z budową Głównego Punktu Zasilania ze stacją transformatorową 110/15 kV (20 kV) o mocy 2x 16 MVA, zlokalizowanego w północnej części obszaru objętego planem oraz linie średniego napięcia 15 kV, a także istniejące i planowane stacje transformatorowe.
 - b) Zasilanie obiektów ze stacji transformatorowych istniejących i nowo projektowanych w uzgodnieniu z administratorem sieci. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb na terenach inwestora jako funkcji towarzyszącej.
 - c) Dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych średniego i wysokiego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
 - d) W przypadku zaistnienia konieczności zmiany trasy istniejących linii napowietrznych 110kV i 15kV, bądź ich skablowania, kosztami przebudowy może zostać obciążony inicjator zmian, na którego wniosek zmiana będzie dokonywana.
- 2.6. **Zaopatrzenie w gaz** poprzez rozbudowę istniejącej sieci tj. budowę stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia oraz sieci gazowej rozdzielczej, na warunkach i w uzgodnieniu z administratorem sieci.
- 2.7. **Zaopatrzenie w energię cieplną** dla celów socjalno-bytowych i technologicznych docelowo należy prowadzić na bazie kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej, dopuszcza się również nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym jak również niekonwencjonalne źródła energii (pompa ciepła, energia słoneczna). Zabrania się prowadzenia sieci ciepłowniczych na powierzchni i powyżej terenu.
- 2.8. **Telekomunikacja** poprzez podłączenie do telefonicznej sieci kablowej istniejącej i projektowanej, usytuowanej w sąsiadujących ulicach, na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci. Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych oraz nadajników radiowych.

2.9. Gospodarka odpadami,

- a) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.
 - b) masy ziemne z wykopów budowlanych należy wykorzystać do kształtowania powierzchni na terenie danej inwestycji lub do celów rekultywacji terenów zdegradowanych.
3. W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§ 12

1. W planie nie określa się :

- 1.1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani stanowiska archeologiczne;
- 1.2. granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

Rozdział 3

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 13

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **PP,PS,KS,U** – przeznaczenie podstawowe dla funkcji przemysłowej, produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, składowo-magazynowej i usług technicznych, funkcji służących obsłudze komunikacji samochodowej takich jak bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw, myjnie i stacje paliw oraz funkcji usług publicznych i komercyjnych z wyłączeniem usług chronionych, wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
 - 1.1. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 1.2. Dopuszcza się przeznaczenie części budynku na mieszkania towarzyszące w rozumieniu zapisów §6 ust.6 , dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej; Jeżeli na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 1.3. Dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, zakładów rzemieślniczych, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych związanych z ochroną przeciwpożarową;
 - 1.4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych jako funkcji towarzyszącej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu :
 - 2.1. minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 20% powierzchni nieruchomości;
 - 2.2. maksymalna wysokość budynków do 18 metrów włącznie, nad poziomem terenu.
 - 2.3. W zagospodarowaniu nieruchomości należy zapewnić stosowną do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów pracowników oraz użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych, lecz nie mniej

niż :

- a) 2 stanowiska / na 10 stanowisk pracy
- b) 3 stanowiska / na 10 miejsc konsumpcyjnych
- c) 3 stanowiska / na 10 jednoczesnych użytkowników

Dopuszcza się zmniejszenie powyższych wskaźników przy zapewnieniu transportu zbiorowego.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 3.1. Nakaz gospodarczego zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych;
- 3.2. Zagospodarowanie odpadów innych niż niebezpieczne, wytwarzanych w ilości powyżej 1 tony rocznie wymaga powiadomienia burmistrza miasta o sposobie ich zagospodarowania w terminie nie krótszym niż dwa miesiące przed rozpoczęciem działalności powodującej ich powstanie;
- 3.3. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń dla składowania i utylizacji odpadów;
- 3.4. Nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej przemysłowej zgodnie z zapisami §7 ust.2;
- 3.5. Nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych.
- 3.6. Przy realizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane prawem rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące oddziaływanie obiektu na otoczenie, a w szczególności służące ochronie środowiska wodnego i powietrza.
- 3.7. Materiały sypkie należy gromadzić i przechowywać w sposób uniemożliwiający ich samoczynne rozprzestrzenianie się.

§ 14

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U,KS** – przeznaczenie podstawowe dla funkcji usług publicznych i komercyjnych, w tym handlu, gastronomii, administracji, hotelarstwa, bankowości, rekreacji, sportu itp. z wyłączeniem usług chronionych typu: szpital, szkoła, przedszkole oraz funkcji służących obsłudze komunikacji samochodowej t.j. bazy logistyczne, zajezdnie samochodów osobowych i ciężarowych, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw, myjnie i stacje paliw wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią.
 - 1.1. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży;
 - 1.2. Dopuszcza się przeznaczenie części budynku na mieszkania towarzyszące, w rozumieniu §6 ust.6, dla których nie wymaga się uwzględnienia standardów ochrony środowiska właściwych dla terenów o funkcji mieszkaniowej;
 - 1.3. Dopuszcza się lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych, szkół przyzakładowych, zakładów rzemieślniczych, zieleni urządzonej, zbiorników wodnych związanych z ochroną przeciwpożarową;
 - 1.4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych jako funkcji towarzyszącej.
- 2. Tereny i budynki powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu :
 - 3.1. minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej- 25% powierzchni nieruchomości;
 - 3.2. maksymalna wysokość budynków do 18 metrów włącznie, nad poziomem terenu.
 - 3.3. W zagospodarowaniu nieruchomości należy zapewnić stosowną do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów pracowników oraz użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również dla osób niepełnosprawnych, lecz nie mniej niż :

- a) 2 stanowiska / na 10 stanowisk pracy
- b) 3 stanowiska / na 10 miejsc konsumpcyjnych
- c) 3 stanowiska / na 10 jednoczesnych użytkowników

Dopuszcza się zmniejszenie powyższych wskaźników przy zapewnieniu transportu zbiorowego.

- 4. Przy realizacji stacji paliw należy zastosować przewidziane prawem rozwiązania techniczne i technologiczne minimalizujące oddziaływanie obiektu na otoczenie, a w szczególności służące ochronie środowiska wodnego i powietrza.

§ 15

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EG** – przeznacza się pod stację redukcyjno-pomiarową gazu I-go stopnia.
- 2. Wokół stacji należy zachować strefę bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 3. Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań towarzyszących oraz innych budynków i budowli niezwiązanych z funkcjonowaniem stacji.

§ 16

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EGPZ** – przeznacza się pod lokalizację urządzeń i obiektów elektroenergetycznych:
 - 1.1. **EGPZ** - Głównego Punktu Zasilania GPZ zlokalizowanego na dwutorowej linii wysokiego napięcia 110kV.
 - a) Zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych i mieszkań towarzyszących oraz innych budynków i budowli niezwiązanych z funkcjonowaniem stacji transformatorowych lub GPZ.
- 2. Wokół stacji transformatorowych oraz GPZ należy zachować strefę bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 17

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **NO** - przeznaczenie podstawowe pod tereny urządzeń odprowadzenia ścieków - pompownie ścieków.

§ 18

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI,R** - przeznaczenie podstawowe pod tereny zieleni izolacyjnej oraz użytków rolnych.
 - 1.1. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych służących do obsługi sąsiednich jednostek terenowych jako funkcji towarzyszącej;
 - 1.2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
 - 1.3. Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym przebudowę i rozbudowę istniejącego gazociągu oraz budowę nowego, pod warunkiem, że w wyniku inwestycji nie zostanie zwiększona ustalona na rysunku planu szerokość strefy bezpieczeństwa;
 - 1.4. Zakazuje się uprawy warzyw i roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.
- 2. Nakazuje się zachowanie minimum 80% powierzchni jako biologicznie czynnej.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy, w wysokości :

1. dla terenów oznaczonych symbolami : PP, PS, U, KS - w wysokości 20%
2. dla pozostałych terenów w granicach planu, oznaczonych symbolami EG, EGPZ, NO, KDL – w wysokości 0%

§ 20

W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc obowiązującą Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 lutego 2002r Nr XLIV/241/2002 (Dz.Urz.woj.opolskiego Nr 32 poz.487 z 2002r).

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 22

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Ujazd.

§ 23

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Piotr Kołodziej

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Ujeździe stwierdza, co następuje:

Zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt *Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd*, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 czerwca do 4 lipca oraz od 10-14 lipca 2006 r. z możliwością składania uwag i wniosków w terminie do dnia 31 lipca 2006r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu została przeprowadzona w dniu 22 czerwca 2006r.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Burmistrza Ujazdu, w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie 14 dni po wyłożeniu, do projektu planu nie zostały wniesione uwagi.

Rada Miejska w Ujeździe uwzględniając powyższe - odstępuje od rozstrzygnięcia o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

W projekcie *Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów stref aktywności gospodarczej w rejonie autostrady A-4 po jej północnej stronie i w rejonie drogi krajowej nr 88 (E-40) po jej zachodniej stronie, w gminie Ujazd*, nie zostały zapisane nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy. Ujęte w planie zadania publiczne obejmujące wykup gruntów, budowę dróg oraz sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej są wynikiem przyjętego wcześniej i podlegającego obecnej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powodują zatem nowych skutków finansowych dla budżetu gminy.

W związku z brakiem zadań własnych gminy będących konsekwencją przedmiotowej zmiany planu, Rada Miejska w Ujeździe odstępuje od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach finansowania.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW STREF AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
W REJONIE AUTOSTRADY A-4 PO JEJ PÓŁNOCNEJ STRONIE I W REJONIE DROGI KRAJOWEJ NR 88 (E-40) PO JEJ ZACHODNIEJ STRONIE, W GMINIE UJAZD**
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W UJEZDZIE z dnia Nr

