

UCHWAŁA NR XXIX/203/2009

Rady Gminy Dobrzeń Wielki

z dnia 8 stycznia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej w Świerklach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) oraz uchwały Rady Gminy w Dobrzemiu Wielkim Nr XIV/96/2007 z dnia 25 października 2007 r. - po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, przyjętym uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XX/147/97 z dnia 25 marca 1997 r. uchwala się, co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej w Świerklach - zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar zamierzonej, rolniczej zabudowy produkcyjnej w południowo wschodniej części wsi Świerkle, ograniczony od północy i wschodu istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową wzdłuż ul. Mickiewicza, od zachodu - ul. Piastowską, od południa - kompleksem leśnym; plan obejmuje ponadto tereny infrastruktury towarzyszącej: rurociągów ciepłowniczych i kablowych linii elektroenergetycznych od Elektrowni Opole w Brzeziu do Świerkli.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Dobrzeń Wielki oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. Ustalenia planu powinny być interpretowane i realizowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji konfliktów przestrzennych.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty liniowe oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny obiektów roślinnej produkcji rolniczej, składów i magazynów - **PR**;
- 2) tereny urządzeń gospodarki ściekowej - **K**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej - **ZI**;
- 4) tereny lasów i zadrzewień śródpolnych - **ZL**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy Z - **KDZ**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
- 7) tereny wód śródlądowych - **WS** i rowów szczegółowych - **W**;
- 8) tereny infrastruktury ciepłowniczej - **C**;
- 9) tereny podziemnej infrastruktury elektroenergetycznej - **E**;
- 10) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV - **E110kV**;
- 11) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV - **E15kV**;
- 12) podziemny gazociąg przesyłowy - **G Ø 200**.

§ 5.1. Na terenach, o których mowa w § 4, ustalono w planie:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, charakterystyczne dla rodzajów zabudowy występujących w obszarze planu (w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych (ewentualne znaleziska archeologiczne);
- 8) zasady realizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) terenów niewystępujących w jego obszarze a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy, terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 2) przebiegu sieci infrastruktury technicznej i zakładowych dróg wewnętrznych;
- 3) rozwiązań technicznych zabudowy, komunikacji i infrastruktury.

§ 6.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunkach planu:
 - a) granice planu,
 - b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i orientacyjne,
 - d) kierunki dostępności komunikacyjnej.
2. Linie rozgraniczające, określone w planie jako orientacyjne, mogą być korygowane w uzasadnionych przypadkach, w sposób niezmieniający istotnie przyjętych rozwiązań urbanistycznych albo w zakresie dopuszczonym w odpowiednich przepisach szczegółowych planu.

§ 7.1. W granicach terenów oznaczonych w planie symbolami C, E, przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni 3,96 ha, objęte zgodą Ministra Środowiska z dnia 31 grudnia 2008 r.

2. Grunty rolne w obszarze planu, w tym grunty klasy IV i grunty klasy V i VI pochodzenia organicznego, przeznaczone w planie pod zabudowę i infrastrukturę służącą bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, oraz pod urządzenia kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa, pozostają gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 8.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) przeznaczenie podstawowe albo podstawowa funkcja terenu - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące – budynki i budowle pomocnicze, gospodarcze, garaże, silosy, konstrukcje oporowe, parkingi, wiaty i inne urządzenia (naziemne i podziemne) - związane z podstawową funkcją terenu i pełniące wobec niej służebną rolę;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynków i innych obiektów kubaturowych do linii rozgraniczającej przyległą drogę publiczną; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno - budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;
- 4) front działki - część działki która przylega do drogi publicznej z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) elewacja frontowa - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
- 6) wysokość elewacji frontowej budynku – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 7) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

8) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach prawa ochrony środowiska;

9) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu: planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Obiekty produkcji rolniczej, składy i magazyny

§ 9.1. Tereny oznaczone symbolem **PR** - przeznaczenie podstawowe: **planowane tereny obiektów roślinnej produkcji rolniczej**, w tym między innymi instalacje szklarniowe do upraw roślinnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, określonych w ust. 1, ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdziale 4:

1) budowę obiektów produkcyjnych, nawozowni, stacji pomp, pomieszczeń komputerów sterujących, laboratoriów, hal do przygotowywania zbiorów do wysyłki i sprzedaży;

2) budowę składów i magazynów, chłodni i przechowalni zbiorów;

3) budowę zaplecza socjalnego dla pracowników - szatni, jadalni, umywalni, sanitariatów;

4) budowę zaplecza administracyjno-biurowego;

5) budowę zaplecza techniczno-warsztatowego, zakładowej bazy transportowej i garaży;

6) budowę dróg, parkingów i placów wewnętrznych;

7) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej;

8) przebudowę, rozbudowę, wymiany i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje rolnicze: produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe, z wyjątkiem produkcji zwierzęcej.

3. Dla terenów PR ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej od drogi powiatowej nr 1702 O - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogę;

2) od innych granic terenu PR należy zachować odległość nowej zabudowy kubaturowej nie mniejszą niż 3 m, a w przypadku ścian budynków z otworami okiennymi lub drzwiowymi - nie mniejszą niż 4 m;

3) liczba kondygnacji zabudowy administracyjnej i socjalnej - do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wliczając użytkowego poddasza w stromym dachu;

4) wysokość elewacji frontowej budynków - do 6,5 m;

5) wysokość zabudowy produkcyjnej i towarzyszącej, sytuowanej w głębi działki, mierzona od powierzchni terenu do najwyższego punktu budynku lub budowli - do 10 m, większa wysokość dopuszczalna tylko w przypadku potrzeb technologicznych, uzasadnionych w projekcie budowlanym;

6) geometria dachów:

a) budynków i budowli kubaturowych sytuowanych we frontowej części terenu - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci pod kątem w przedziale 20° - 40°, z dowolnym ale powtarzalnym kierunkiem usytuowania kalenic, dopuszczalne są również dachy płaskie,

b) budynków i budowli kubaturowych sytuowanych w głębi działki, poza frontową linią zabudowy - dowolne, dostosowane do potrzeb technologicznych, w tym także dachy płaskie;

7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:

a) drogi wewnętrzne i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych,

b) zieleń urządzoną na nie mniej niż 5 % powierzchni terenu;

8) na terenach warsztatów, bazy transportowej, garaży, placów składowych surowców i odpadów oraz w innych miejscach występowania powierzchni narażonych na zanieczyszczenie

substancjami szkodliwymi - wymagane są zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem ziemi i wód podziemnych:

- a) uszczelnienie podłóg pomieszczeń oraz powierzchni placów i dróg,
 - b) wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - c) separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do systemu zewnętrznego;
- 9) dopuszczenie do użytkowania obiektów produkcyjnych warunkuje się wyposażeniem terenu w systemy kanalizacyjne i wodociągowe, w tym przeciwpożarowe sieci hydrantowe;
- 10) ze względu na stwierdzone występowanie gruntów organicznych w podłożu gruntowym terenu PR (torfów i namulów organicznych nie nadających się do bezpośredniego posadowienia budynków i niektórych budowli) - dopuszcza się wymianę tych gruntów na grunty nośne, w zakresie niezbędnym dla zrealizowania planowanych inwestycji.

Wody

§ 10. Ustala się **tereny wód śródlądowych** - płynących: cieku podstawowego - Kanał Borkowski oznaczonego symbolem **WS** oraz rowów szczegółowych w zlewni powierzchniowej Kanału Borkowskiego, oznaczonych symbolem **W**.

1. W użytkowaniu wód (WS i W) należy stosować następujące zasady:
 - 1) koryta cieków i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, modernizować w razie potrzeby;
 - 2) urządzenia piętrzące, przepusty i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
 - 3) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód;
 - 4) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
 - 5) zabrania się groduzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów cieku podstawowego a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
 - 6) dopuszcza się:
 - a) skanalizowanie i zmianę przebiegu rowów szczegółowych na terenach PR, K i ZI w zakresie niezbędnym dla realizacji obiektów produkcyjnych i towarzyszących oraz w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,
 - b) przekroczenia cieków przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, ciepłociąg, wodociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektro-energetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,
 - c) wykorzystanie wód cieków do zasilania stawów, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisach szczególnych dla wód przeznaczonych do określonych potrzeb oraz pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach prawa wodnego.

Zieleń izolacyjna, lasy

§ 11.1. Ustala się tereny oznaczone symbolem **ZI** - z przeznaczeniem podstawowym **pod planowaną zieleń izolującą** tereny PR od istniejących i planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, rozmieszczonych wzdłuż ulic Mickiewicza i Piastowskiej w Świerklach.

2. Dla terenów ZI ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) szerokość pasa zwartej zieleni: 20 m, z lukami i prześwitami nie częstszymi niż co 50 m;
 - 2) w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką, dostosowaną do funkcji izolacyjnej, roślinności naturalnej oraz lokalnych warunków glebowych i wodnych, w tym roślinność zimozieloną;
 - 3) ustala się obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej **ZI** równocześnie z realizacją inwestycji na przyległym terenie PR;
 - 4) dopuszcza się:
 - a) realizację ciągów pieszo-jezdnych w prześwitach pasa zieleni, z wylotami do ul. Mickiewicza i ul. Piastowskiej,
 - b) budowę ogrodzenia, przy czym na zewnątrz terenów **ZI** - od strony ul. Mickiewicza i ul. Piastowskiej - może to być wyłącznie ogrodzenie ażurowe.

§ 12.1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**.

2. Na terenach lasów ZL obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) użytkowanie - realizowane według planu urządzenia lasu;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 13.1. Obsługa komunikacyjna terenów PR, K i ZI: z drogi powiatowej nr 1702 O, relacji Czarnowąsy - Brynica (ul. Piastowska w Świerklach), poprzez:

- 1) trzy zjazdy bezpośrednie;
 - 2) drogi wewnętrzne KDW, o planowanej szerokości nie mniejszej niż 8 m.
2. Dla potrzeb budowy przesyłowej infrastruktury technicznej - ciepłociągu (C) i kablowych linii średniego napięcia (E) oraz późniejszej obsługi tych obiektów liniowych przewiduje się drogę techniczną KDW o szerokości 6 m i długości 2,3 km, biegnącą równolegle do terenów C,E z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych i linii oddziałowych; włączenie drogi technicznej do drogi powiatowej nr 1702 O - dwoma zjazdami bezpośrednimi; po zrealizowaniu inwestycji droga techniczna ma służyć także potrzebom gospodarki leśnej.
3. Parametry techniczne zjazdów z drogi powiatowej powinny odpowiadać wymaganiom odpowiednich przepisów o drogach publicznych.
4. Dla obsługi wielkotonażowych przewozów związanych z funkcjonowaniem obiektów produkcji roślinnej na terenach PR oraz w celu wyeliminowania uciążliwych przewozów masowych przez tereny zabudowy mieszkaniowej w Czarnowásach i Świerklach planuje się:
- 1) przebudowę i odpowiednie wzmocnienie konstrukcji odcinka drogi powiatowej nr 1702 O, długości w granicach planu 1,4 km (KDZ); wymagana szerokość pasa tej drogi w liniach rozgraniczających wynosi 20,0 m, parametry klasy - Z (zbiorczej);
 - 2) budowę nowej drogi publicznej w granicach administracyjnych wsi Czarnowásy, długości ok. 2,0 km, łączącej bezpośrednio drogę powiatową nr 1702 O z systemem dróg publicznych w otoczeniu Elektrowni Opole (ul. Norweska) i dalej z drogą wojewódzką nr 454 relacji Opole - Namysłów; ustalenia dotyczące tej drogi będą przedmiotem odrębnego planu miejscowego wsi Czarnowásy.
5. Parametry techniczne dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd do działki jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.
6. Dopuszcza się realizację dodatkowych powiązań komunikacyjnych terenów PR, K i ZI z publiczną drogą gminną nr 102543 O (ul. Mickiewicza w Świerklach) ciągami pieszo-jezdnymi o szerokości minimalnej 5,0 m, w przedłużeniu istniejących dróg gospodarczych.

§ 14.1. W realizacji przedsięwzięć z zakresu komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej należy uwzględnić:

- 1) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
 - 2) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu;
 - 3) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich.
2. W liniach rozgraniczających dróg należy realizować, stosownie do lokalnych potrzeb, zgodnie z ustaloną klasą drogi i jej parametrami:
- 1) ruch kołowy;
 - 2) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe w poboczach dróg publicznych);
 - 3) ruch pieszy (chodniki);
 - 4) ekrany akustyczne i inne urządzenia zmniejszające uciążliwość akustyczną drogi;
 - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatrójki autobusowe, przystanki);
 - 6) oświetlenie;
 - 7) infrastrukturę techniczną niezwiązaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty przeciwpożarowe;
 - 8) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizację deszczową);
 - 9) zieleń przyuliczną.
3. Infrastrukturę techniczną liniową nie związaną z drogą - przewody wodociągowe i kanalizacyjne należy prowadzić w układach podziemnych, przewody sieci elektro-energetycznej i telekomunikacyjnej jako podziemne lub napowietrzne - na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi i określonych w stosownej decyzji.

§ 15. Ustala się wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla samochodów, wymaganych w granicach terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (PR):

- 1) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: odpowiednio do potrzeb;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych;
- 3) dodatkowo należy uwzględnić odpowiednią, określoną wg indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych, bytowych i przeciwpożarowych na terenach PR i K - z planowanych zakładowych ujęć wód podziemnych (studni wierconych o łącznej zdolności poboru wody nie większej niż 500 m³/godz. zlokalizowanych w obrębie terenów PR i K), spełniających wymagania przepisów ustawy - prawo wodne.
- 2) Dopuszcza się dodatkowe zaopatrzenie terenów PR i K w wodę dla celów bytowych, i przeciwpożarowych z:
 - a) istniejącej sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę wsi Świerkle, zasilanej z ujęcia wód podziemnych w Brzeziu,
 - b) zakładowego systemu kanalizacji deszczowej.

§ 17. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

- 1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do planowanej wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej, z wylotem do sieci grawitacyjno - tłocznej wsi Świerkle; przewidywane miejsce włączenia do sieci komunalnej - po zachodniej stronie ul. Piastowskiej w Świerklach.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z otwartych powierzchni utwardzonych na terenach PR - wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej poprzez separatory zanieczyszczeń i zawieszin do zbiornika retencyjnego, planowanego na terenie urządzeń gospodarki ściekowej (K); przewiduje się wykorzystanie części wód ze zbiornika retencyjnego do wewnętrznych celów gospodarczych i przeciwpożarowych; nadmiar podczyszczonych wód opadowych będzie odprowadzany do cieku podstawowego - Kanału Borkowskiego.
- 3) Dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni nieutwardzonych - do ziemi i rowów na własnym terenie, w sposób niepowodujący zalewania sąsiednich nieruchomości, z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.
- 4) Nadmiar wód technologicznych z upraw hydroponicznych należy ponownie wykorzystywać do upraw po poddaniu tych wód procesom odkażania i uzdatniania.

§ 18.1. Ustala się zasady zaopatrzenia terenów PR i K w energię elektryczną:

- 1) w zakresie średnich napięć - bezpośrednio z GPZ Borki na terenie Elektrowni Opole, planowanymi kablami 15 kV i 6 kV; trasę kabli (oznaczoną symbolem E) zblokowaną w większości we wspólnym pasie z ciepłociągami (C), szerokości 9,5 m i łącznej długości ok. 2,8 km, przedstawia rysunek planu;
- 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z planowanych, zakładowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i 6/0,4 kV na terenach PR i K.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu, skablowanie lub wyprowadzenie poza granice planu istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, przecinających tereny PR i K.

§ 19.1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się wykorzystanie do ogrzewania obiektów produkcyjnych i towarzyszących na terenach PR i K zasobów energii cieplnej, pozyskiwanej w procesie wytwarzania energii elektrycznej w Elektrowni Opole w Brzeziu.

2. Do przesyłu ciepła wyznaczono w planie trasę podziemnych rurociągów ciepłowniczych od Elektrowni Opole w Brzeziu do terenu PR, (oznaczoną symbolem C) zblokowaną w większości we wspólnym pasie z kablami elektroenergetycznymi (E), o łącznej szerokości 9,5 m i długości 2,2 km. Na trasie rurociągów przewidziano dwa odcinki kompensacyjne o zwiększonej szerokości.

3. Parametry planowanej sieci ciepłowniczej C powinny umożliwiać wykorzystanie energii cieplnej z Elektrowni Opole także do ogrzewania gospodarstw domowych w Świerklach i Czarnowasach.

4. Dopuszcza się uzupełniające korzystanie w obszarze planu z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym, w tym magazynowanie wymienionych paliw w

nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 20. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, dopuszcza się ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych w zakresie nie powodującym trwałego przeznaczenia na ten cel gruntów leśnych;

2) budowę sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych.

§ 21.1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć, napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom - należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów, o których mowa w ust. 1, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

§ 22.1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące Gminę;

2) odpady zaliczone do niebezpiecznych należy przechowywać w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach;

3) postępowanie z wytwarzanymi odpadami przemysłowymi - niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, oraz odpadami komunalnymi nie przeznaczonymi do wywozu na wysypisko obsługujące Gminę - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów szczególnych.

2. Przepisy ustawy o odpadach nie mają zastosowania do mas ziemnych i skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami niniejszego planu; w szczególności dotyczy to mas ziemnych wykorzystanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji lub niwelacji i rekultywacji innych terenów zdegradowanych w Gminie Dobrzeń Wielki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 23.1. Ze względu na położenie obszaru planu w bardzo wrażliwej na zanieczyszczenia zlewni Kanału Borkowskiego oraz na obszarze lokalnej struktury hydrogeologicznej - kopalnej pradoliny Małej Panwi z płytkim występowaniem wód gruntowych oraz znaczącymi zasobami wód podziemnych pozbawionych naturalnej izolacji od powierzchni terenu - w planie określono, oprócz ustaleń ściśle adresowanych, ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w tym zwłaszcza zagrożonych degradacją wód podziemnych i powierzchniowych.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 ustala się na obszarze planu:

1) zakaz lokalizowania indywidualnych (prydomowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń rozdz. 3, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni niezanieczyszczanych;

3) nakaz uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych oraz zabezpieczenia tych powierzchni przed wpływem zanieczyszczeń na tereny przyległe;

4) nakaz ujmowania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczanych twardych powierzchni komunikacyjnych i przemysłowych w system kanalizacyjny i podczyszczania w odstojnikach szlamów i piasku oraz separatorach olejów i substancji ropopochodnych przed ich odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego;

5) nakaz systematycznego monitorowania stopnia zanieczyszczenia wód odprowadzanych docelowo ze zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych oraz z innych urządzeń gospodarki ściekowej do Kanału Borkowskiego.

3. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem:

1) ciek podstawowy - Kanał Borkowski wraz z roślinnością przykorytową; dopuszcza się przesunięcie tego cieku na granicę terenu PR i K, pod warunkiem uzyskania akceptacji zarządcy cieku i zrealizowania tego przedsięwzięcia zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;

2) cenne przyrodniczo skupienia śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zadrzewienia wzdłuż drogi powiatowej nr 1702 O; w przypadku uzasadnionej kolizji istniejących zadrzewień i zakrzewień z planowanym zainwestowaniem terenu PR i K dopuszcza się wycinki, z zachowaniem zasad kompensacji przyrodniczej, po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

4. Przed realizacją planowanych inwestycji, niezależnie od spełnienia wymagań ustawy - prawo budowlane, należy wystąpić do właściwego organu o pozwolenia wodnoprawne na: zrzut ścieków do Kanału Borkowskiego, na pobór wód podziemnych oraz na ewentualną regulację wód, przełożenie koryta, budowę i przebudowę urządzeń wodnych Kanału Borkowskiego, zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy - prawo wodne.

5. W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych, zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

6. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie **PR i K** przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, szczegółowymi warunkami jego zabudowy i zagospodarowania oraz z ustalonymi w planie zakazami, nakazami i ograniczeniami.

§ 24.1. W przypadku ustanowienia w obszarze planu terenów i obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, należy stosować sposoby ich ochrony określone w odpowiednich przepisach odrębnych i decyzjach.

2. W razie odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym Wojewodę Opolskiego a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 25.1. Na obszarze planu nie normuje się dopuszczalnych poziomów hałasu, jednak hałas docierający z terenów PR i K do sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oświaty (MN, MNU, UO) nie może przekraczać poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisie szczególnym dla takich terenów.

2. Ze względu na wymienione wyżej uwarunkowania - uciążliwe akustycznie urządzenia na terenach PR i K należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 100 m od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oświaty, znajdujących się poza granicami planu.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 26. W obszarze planu nie występują zarejestrowane lub zewidencjonowane zabytki kultury materialnej ani stanowiska archeologiczne, niemniej istnieje możliwość ich wystąpienia. W razie ujawnienia w czasie robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu a jeżeli nie jest to możliwe - Urząd Gminy w Dobrzemiu Wielkim oraz zabezpieczyć znalezisko i wstrzymać roboty mogące je uszkodzić - do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 27.1. Zaleca się scalenie i w razie potrzeby wtórny podział planowanych terenów roślinnej produkcji rolniczej, składów i magazynów (PR), terenów zieleni izolacyjnej (ZI), terenów urządzeń gospodarki ściekowej (K) oraz terenów przesyłowej infrastruktury ciepłowniczej (C) i elektroenergetycznej (E).

2. Wtórny podział terenów wymienionych w ust. 1 należy przeprowadzać zgodnie z ustaleniami rysunku planu, dopuszczalne są korekty granic oznaczonych w planie jako orientacyjne.

3. W przypadku wydzielenia na terenach PR, K i ZI działek dla więcej niż jednego inwestora - ustala się wymóg wcześniejszego:

- 1) wydzielenia niezbędnych dróg wewnętrznych, umożliwiających dostęp do drogi publicznej;
- 2) sporządzenia przed podziałem nieruchomości koncepcji programowo-przestrzennej; koncepcja powinna określać:
 - a) program i charakterystykę techniczną inwestycji,

- b) układ projektowanych dróg wewnętrznych i powiązania z drogą publiczną,
- c) projektowany podział funkcjonalny oraz na działki,
- d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Dział III

Przepisy przejściowe i końcowe

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób, pod warunkiem że użytkowanie to nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 29. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:

- 1) tereny obiektów roślinnej produkcji rolniczej, składów i magazynów - **PR** – 30%;
- 2) tereny urządzeń gospodarki ściekowej - **K** - 0%;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej - **ZI** 0%;
- 4) tereny lasów i zadrzewień śródpolnych - **ZL** – 0%;
- 5) tereny dróg publicznych klasy Z - **KDZ** - 0%;
- 6) tereny dróg wewnętrznych - **KDW** - 30%;
- 7) tereny wód śródlądowych - **WS** i rowów szczegółowych - **W** - 0.%;
- 8) tereny infrastruktury ciepłowniczej i elektroenergetycznej - **E, C**, oraz towarzyszącej im drogi technicznej - 0%;
- 9) podziemny gazociąg przesyłowy - **G Ø 200** - 0%.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 30.1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Dobrzeń Wielki, są w granicach planu: rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej oraz rozbudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej, z wyjątkiem:

- 1) sieci budowanych dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach PR, K i ZI;
 - 2) wewnętrznych sieci zakładowych na terenach PR, K i ZI.
2. Ustalenia planu dotyczące przebudowy drogi powiatowej (KDZ) służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 31.1. Prawne skutki realizacji ustaleń planu w zakresie ponadlokalnych celów publicznych o których mowa w § 30 ponoszą podmioty prowadzące te inwestycje.

2. Prawne skutki realizacji ustaleń planu na terenach PR, K, ZI oraz C,E ponoszą podmioty posiadające tytuł prawny do tych terenów.

§ 32. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała Nr XX/231/2000 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Świerkle;
- 2) Nr XXVII/192/98 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 19 lutego 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 6,3 MPa do zakładu „Norgips” w Brzeziu z uwzględnieniem potrzeb Gminy.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronach internetowych Gminy Dobrzeń Wielki.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
Norbert Słabik

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIX/203/2009
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 8 stycznia 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej w Świerklach, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu

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 późn. zm.) – uwzględniając stanowisko Wójta Gminy Dobrzeń Wielki w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej w Świerklach, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Dobrzeń Wielki rozstrzyga następująco:

1. Negatywnie rozpatruje się uwagę odnoszącą się do działki nr 241 w Świerklach, wniesioną pismem z dnia 8 grudnia 2008 r., w którym właściciele nie wyrażają zgody na przeznaczenie ww. działki pod inwestycje kompleksu szklarni.

W okresie rozpoczęcia procedury formalnej planu, po obwieszczeniu Wójta Gminy Dobrzeń Wielki o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu, zainteresowani nie wnieśli wniosków odnośnie działki nr 241 w terminie 21 dni t.j. do 15 stycznia 2008 r. Projektowanym przeznaczeniem pod kompleks szklarniowy objęto zatem obszar wynikający z uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu. Charakter zamierzonej inwestycji uniemożliwia wyłączenie z niej spornej działki o szerokości ok. 11 m i długości ok. 450 m, usytuowanej centralnie w granicach planu.

2. Nie rozstrzyga się uwagi dotyczącej działki nr 242 w Świerklach. Zgłaszająca uwagę nie przedstawiła pełnomocnictwa właściciela działki nr 242, zgodnego wymaganiami art. 33 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.). Pełnomocnictwo udzielone jej przez właściciela nieruchomości dotyczy wyłącznie spraw podatkowych.

3. Negatywnie rozstrzyga się wniosek, następnie uwagę do planu w sprawie przeznaczenia pod usługi rolniczych działek nr 130 i 128. Wnioskowane działki znajdują się w granicach terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem PR - tereny obiektów roślinnej produkcji rolniczej w tym między innymi instalacje szklarniowe do upraw roślinnych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Projekt planu dotyczy jednolitej inwestycji produkcyjnej, wydzielenie w jej granicach terenu usług, w znacznym oddaleniu od wsi i bez dostępu do drogi publicznej nie znajduje uzasadnienia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIX/203/2009
Rady Gminy Dobrzeń Wielki
z dnia 8 stycznia 2009 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy Dobrzeń Wielki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej w Świerklach oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z 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 późn. zm.) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Gminy Dobrzeń Wielki rozstrzyga, co następuje:

1. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczej zabudowy produkcyjnej w Świerklach nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne Gminy Dobrzeń Wielki.

2. 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.