

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 września 2012 roku.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*Damian Karpinski*

1600

**UCHWAŁA NR XII/119/2011  
RADY GMINY DOBRZEŃ WIELKI**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Brzeziu**

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, 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, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) oraz uchwał Rady Gminy w Dobrzeńcu Wielkim o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej w Brzeziu: Nr XLI/301/2010 z dnia 14 stycznia 2010 r. i Nr LI/396/2010 /2010 z dnia 5 listopada 2010 r.

- po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzeń Wielki, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobrzeń Wielki Nr XXX/205/2009 z dnia 12 lutego 2009 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy tech-

niczno-produkcyjnej w Brzeziu - zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary zamierzonej zabudowy techniczno-produkcyjnej wraz z enklawami istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w południowo-wschodniej części wsi Brzezie, oraz fragment gruntów wsi Dobrzeń Mały.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 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 oraz zasad 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 produkcyjno-usługowych, składów i magazynów - **P**;
- 2) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów albo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **P/MN**;
- 3) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów  
- **PG,P**;
- 4) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny zalesień  
- **PG,ZLp**;

5) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny wód śródlądowych - **PG,WS**;

6) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny publicznej drogi klasy D - **PG,KDD-3**;

7) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **U/MN**;

8) tereny usług sportu i rekreacji oraz imprez kulturalnych i masowych - **US**;

9) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR**;

10) tereny zieleni urządzonej, publicznej - **ZP**,

11) tereny lasów - **ZL**,

12) tereny planowanych zalesień - **ZLp**;

13) tereny wód śródlądowych - **WS**;

14) tereny dróg publicznych klasy L - **KDL**;

15) tereny dróg publicznych klasy D - **KDD**;

16) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;

17) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV - **E110kV**;

18) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV - **E15kV**;

19) stacja transformatorowa 15/04 kV - **ET**;

20) podziemny gazociąg wysokiego ciśnienia - **G DN 200 6,3 MPa**;

21) główne przewody sieci wodociągowej - **W**;

22) główne przewody sieci kanalizacyjnej - **K**.

§ 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 krajozbrazu 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, w tym zasady i parametry kształtowania odkrywkowych wyrobisk górniczych oraz kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów pogórnich;

7) warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych i skalnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin i ich przerabianiem oraz w związku z inwestycjami realizowanymi na obszarze planu;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych (ewentualne znaleziska archeologiczne);

9) zasady realizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych;

11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;

12) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

13) 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 nie występujących w jego obszarze a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

2) przebiegu rozdzielczych 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 rysunku planu:

a) granice planu,

b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi; w przypadku podwójnego symbolu przedzielonego ukośnikiem (np. P/MN) można - w zależności od ustaleń szczegółowych planu - dokonać wyboru jednej z podanych funkcji terenu lub przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach; podwójny symbol przedzielony przecinkiem (np. PG,P) oznacza kolejność realizowania oznaczonych funkcji terenu,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone i wskaźnikowe,

d) kierunki dostępności komunikacyjnej.

2. Linie rozgraniczające, określone w planie jako wskaźnikowe, mogą być korygowane w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie zmieniający istotnie przyjętych rozwiązań urbanistycznych albo w zakresie dopuszczonym w odpowiednich przepisach szczegółowych planu.

§ 7.1. W granicach planu przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne (trwałe użytki zielone) klasy III o powierzchni 1,6 ha, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-58/11 z dnia 24.02.2011 r.

2. Pozostałe grunty rolne w obszarze planu (grunty orne i trwałe użytki zielone klasy IV i V), objęte są zgodami na przeznaczenie na cele nierolnicze, uzyskanymi w procedurach sporządzania wcześniejszych planów, albo nie wymagają odrębnej zgody, stosownie do przepisów ustawy z dnia

22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, obowiązujących w czasie sporządzania planu.

§ 8.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) podstawowe przeznaczenie terenu albo podstawowa funkcja terenu - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;

2) alternatywne przeznaczenie terenu - przeznaczenie terenu wykluczające drugie przeznaczenie dopuszczone w planie;

3) obiekty i urządzenia towarzyszące - budynki i budowle pomocnicze, gospodarcze, garaże, silosy, konstrukcje stalowe i oporowe, parkingi, wiaty i inne urządzenia (naziemne i podziemne) - związane z podstawową funkcją terenu i pełniące wobec niej służebną rolę;

4) 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 (np. okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) nie więcej niż o 1,5 m;

5) wysokość elewacji frontowej budynku - wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do najniższej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej;

6) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

7) teren górniczy - teren objęty przewidywanymi, szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego;

8) obszar górniczy - przestrzeń w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych związanych z wykonywaniem koncesji;

9) złożo kopaliny - naturalne nagromadzenie minerałów i skał oraz innych substancji stałych, gazowych i ciekłych, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą;

10) roboty górnicze - wykonywanie, zabezpieczanie lub likwidowanie wyrobisk górniczych w związku z działalnością regulowaną przepisami ustawy prawo geologiczne i górnicze;

11) zakład górniczy - wyodrębniony technicznie i organizacyjnie zespół środków służących bezpośrednio do wydobywania kopaliny ze złoża, w tym wyrobiska górnicze, obiekty budowlane i budowle oraz związane z nimi technologicznie obiekty i urządzenia służące do przeróbki kopaliny;

12) odkrywkowe wyrobisko górnicze - przestrzeń w nieruchomości gruntowej, powstała w wyniku robót górniczych, prowadzonych z powierzchni terenu;

13) obrzeże wyrobiska - pas terenu przylegający bezpośrednio do odkrywkowego wyrobiska górniczego, używany do robót górniczych związanych z wydobywaniem kopaliny;

14) pas ochronny - część obrzeża wyrobiska, o normowanej minimalnej szerokości, zależnej od przeznaczenia terenu lub rodzaju obiektu sąsiadującego z wyrobiskiem;

15) masy ziemne i skalne - materiał skalny usuwany albo przemieszczany w związku z wydobywaniem kruszywa naturalnego wraz z jego przerabianiem, a także usuwany bądź przemieszczany w związku z realizacją inwestycji w obszarze planu, obejmujący: nadkład złoża wraz z glebą, przerosty skały płonnej w złożu, inne grunty rodzime oraz frakcje kruszywa wyodrębnione w procesach jego przeróbki; masy ziemne i skalne zagospodarowane na warunkach i w sposób określony w planie - nie podlegają przepisom regulującym postępowanie z odpadami;

16) zwałowanie wewnętrzne mas ziemnych i skalnych - prace ziemne będące jednym z etapów procesu rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, polegające na odpowiednim rozmieszczeniu mas ziemnych i skalnych wewnątrz wyrobisk poeksploatacyjnych dla uzyskania właściwego ukształtowania rzeźby rekultywowanego terenu;

17) projekt zagospodarowania złoża i plan ruchu - opracowania górnicze sporządzone i przyjęte zgodnie z wymaganiami prawa geologicznego i górniczego;

18) rekultywacja - przywrócenie terenom przekształconym, w tym odkrywkowym wyrobiskom górniczym, postaci użytecznej przyrodniczo lub gospodarczo;

19) projekt rekultywacji - projekt sporządzony i przyjęty zgodnie z wymaganiami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

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

21) 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, prawa geologicznego i górniczego, 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 produkcyjno-usługowe, składy i magazyny**

§ 9.1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **P (P-1,P-2,P-3)**, o przeznaczeniu podstawowym: istniejące i planowane tereny obiektów produkcyjno - usługowych, składów i magazynów, 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 i usługowych;

2) budowę składów i magazynów;

3) budowę zaplecza socjalnego dla pracowników;

4) budowę zaplecza administracyjno-biurowego, laboratoriów;

5) budowę zaplecza techniczno-warsztatowego baz transportowych i garaży;

6) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych;

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

8) przebudowę, rozbudowę, zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe.

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

1) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy kubaturowej:

a) od ul. Wiejskiej (KDL, droga powiatowa nr 1725 O) - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,

b) od gminnych dróg publicznych (KDD) - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, lub w odległości wskazanej na rysunku planu,

c) od granicy terenu kolejowego - w odległości 10 m, nie mniej jednak niż 20 m od skrajnego toru;

2) wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych:

a) na terenie **P-2** i **P-3**: do 12 m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu dachu lub konstrukcji,

b) na terenie **P-1**: nie limituje się wysokości budynków;

3) wysokości konstrukcji niekubaturowych (np. konstrukcji masztowych obiektów łączności publicznej, napowietrznych linii elektroenergetycznych): nie limituje się;

4) geometria dachów: dowolna, w budynkach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy przy ul. Wiejskiej oraz przy innych ulicach i drogach biegnących na obrzeżach terenów **P** - zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połąci pod kątem do 45°;

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

a) drogi wewnętrzne, place i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie określonej w rozdziale 6,

b) zieleni urządzoną na nie mniej niż 10 % powierzchni zajmowanego terenu,

c) wzdłuż granic z terenami **US,U/MN**, a także **P/MN** do czasu likwidacji na tych terenach zabudowy mieszkaniowej - obowiązuje urządzenie pasów zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

6) na terenach hal produkcyjnych, warsztatów, baz transportowych, magazynów, placów montażowych, garaży, parkingów, placów składowych surowców, produktów 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 zewnętrznej;

7) dopuszczenie do użytkowania obiektów produkcyjnych warunkuje się wyposażeniem terenu w systemy kanalizacyjne i wodociągowe, w tym przeciwpożarowe sieci hydrantowe;

8) dopuszcza się wymianę występujących w podłożu gruntowym gruntów organicznych nie nadających się do bezpośredniego posadowienia budynków i niektórych budowli - na grunty nośne, w zakresie niezbędnym dla zrealizowania planowanych inwestycji.

§ 10.1. Tereny oznaczone symbolem **P/MN** - z przeznaczeniem podstawowym: planowane tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; przeznaczenie alternatywne: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi.

2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy w przypadku kontynuacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) przebudowa, remonty i zmiany funkcji istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących; zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych;

2) budowa nie więcej niż dwóch nowych budynków gospodarczych i garaży dla samochodów osobowych;

3) budowa dróg, placów wewnętrznych, zjazdów z dróg publicznych oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych według ustaleń rozdziału 6;

4) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej;

5) zmiana funkcji terenu na tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów - pod warunkiem likwidacji funkcji mieszkaniowej na całej działce; w takim przypadku obowiązują ustalenia dotyczące terenów P, określone w § 9.

3. Przebudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków gospodarczych i garaży należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:

1) nieprzekraczalne linie nowej zabudowy kubaturowej - od planowanych linii rozgraniczających drogę:

a) od ul. Wiejskiej (KDL, droga powiatowa nr 1725 O) - w odległości 8 m,

b) od gminnych dróg publicznych (KDD) - w odległości 6 m od linii rozgraniczających, lub w odległości wskazanej na rysunku planu;

2) należy zachować wymaganą przepisem szczególnym minimalną odległość budynków od pozostałych granic działki, przy czym dopuszcza się:

a) utrzymanie istniejącego usytuowania ścian bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości mniejszej niż 3,0 m albo bezpośrednio przy granicy działki,

b) sytuowanie nowego budynku gospodarczego i garażu lub ich nowych części ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 - 3,0 m od granicy albo bezpośrednio przy granicy, jeżeli na sąsiadującej działce budowlanej znajduje się budynek tak samo usytuowany, o takiej samej długości wzdłuż granicy, wysokości, podobnej funkcji oraz geometrii dachu;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 40 %;

4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 40%;

5) nowe budynki można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie wyższej niż wysokość budynku mieszkalnego;

6) liczba kondygnacji nowych budynków gospodarczych i garaży: jedna kondygnacja nadziemna plus ewentualnie poddasze użytkowe w stromym dachu;

7) geometria dachów:

a) budynków sytuowanych we frontowej części działek - dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połąci dachowych pod kątem w przedziale 30 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem,

b) budynków sytuowanych w głębi działki, poza frontową linią zabudowy - dowolna.

### Górnictwo odkrywkowe

§ 11.1. Tereny oznaczone symbolami **PG,P; PG,ZLp; PG,KDD-3, PG,WS** o przeznaczeniu podstawowym: tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, przeznaczone docelowo do rekultywacji w kierunkach:

a) produkcyjno-usługowym i składowym (PG,P),

b) leśnym (PG,ZLp),

c) komunikacyjnym (PG,KDD-3),

d) wodnym jako odtworzone rowy (PG,WS).

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania w zakresie działalności górniczej:

1) realizacja robót górniczych, polegających na odkrywkowym wydobywaniu kruszywa naturalnego z części złoża „Brzezie-Elektrownia” może nastąpić w granicach ustalonych dodatkiem nr 1, sporządzonym w 2009 r. do dokumentacji geologicznej tego złoża; możliwość wydobywania dotyczy wyłącznie posiadacza koncesji nr 5/95 wydanej przez Wojewodę Opolskiego decyzją OŚ II-7512/8/95 z dnia 17 lipca 1995 r., w granicach i na zasadach dopuszczonych w tej koncesji;

2) sposób, kolejność i głębokość eksploatacji złoża dostosować do ustaleń projektu zagospodarowania złoża i planów ruchu, z uwzględnieniem pasów ochronnych z zakazem wydobywania kopaliny;

3) szerokość obrzeży wyrobisk odkrywkowych nie powinna być mniejsza niż minimalna szerokość pasów ochronnych wyrobisk odkrywkowych, określona w przepisie szczególnym, wynosząca od użytków rolnych - 6,0 m;

4) na obrzeżach wyrobisk odkrywkowych dopuszcza się:

a) zdejmowanie i przemieszczanie gleby w całym okresie działalności górniczej,

b) zwałowanie zewnętrzne mas ziemnych i skalnych oraz gleby na nadpoziomowych zwałowiskach tymczasowych - w okresie prowadzenia działalności górniczej, do czasu wykorzystania tych mas do rekultywacji,

c) lokalizację dróg transportu technologicznego oraz urządzeń związanych z działalnością zakładu górniczego;

5) w miarę możliwości glebę należy zdejmować i zwałować poza okresem lęgowym ptaków i innych drobnych zwierząt bytujących w obszarze planu, trwającym od kwietnia do września;

6) w przypadku zawodnienia złoża kruszywa naturalnego występującego w obszarze planu, wydobywanie kopaliny należy prowadzić spod lustra wody w basenach eksploatacyjnych, bez stosowania stałego, znaczącego obniżania naturalnego poziomu wody;

7) dopuszcza się:

a) wykorzystywanie wód kopalnianych, pochodzących z basenów eksploatacyjnych do celów produkcyjnych i socjalnych, w sposób zgodny z przepisami prawa wodnego,

b) czasowe obniżenie lustra wody w basenach eksploatacyjnych przez częściowe wypompowanie wody, jeżeli wymaga tego przyjęta technologia robót wydobywczych;

8) w zakresie rekultywacji i zagospodarowania terenów PG,P, PG,ZLp, PG,KDD-3, PG,WS po zakończeniu działalności górniczej obowiązują odpowiednio kierunki i zasady określone w § 12.

§ 12. Ustala się kierunki i zasady rekultywacji terenów **PG,P, PG,ZLp, PG,KDD-3, PG,WS**, przekształconych odkrywkowym wydobywaniem kruszywa naturalnego:

1. Warunki w zakresie rekultywacji terenów odkrywkowego wydobywania kopaliny, oznaczonych symbolami PG,P:

1) kierunek rekultywacji – przemysłowo-składowy;

2) do wypełnienia wyrobisk poeksploatacyjnych należy użyć wyłącznie materiałów określonych przez właściwy organ w decyzji o kierunkach i terminach rekultywacji.

2. Warunki w zakresie rekultywacji terenów odkrywkowego wydobywania kopaliny, oznaczonych symbolami PG,ZLp:

1) kierunek rekultywacji – leśny;

2) do wypełnienia wyrobisk poeksploatacyjnych należy użyć wyłącznie materiałów określonych przez właściwy organ w decyzji o kierunkach i terminach rekultywacji.

3. Warunki w zakresie rekultywacji terenów odkrywkowego wydobywania kopaliny, oznaczonych symbolem PG,KDD-3:

1) kierunek rekultywacji – komunikacyjny, polegający na odtworzeniu drogi istniejącej przed podjęciem działalności górniczej, jako części planowanej publicznej drogi dojazdowej KDD-3;

2) do wypełnienia wyrobisk poeksploatacyjnych należy użyć wyłącznie materiałów określonych przez właściwy organ w decyzji o kierunkach i terminach rekultywacji.

4. Warunki w zakresie rekultywacji terenów odkrywkowego wydobywania kopaliny oznaczonych symbolami PG,WS:

1) kierunek rekultywacji – wodny, polegający na odtworzeniu rowu istniejącego przed podjęciem działalności górniczej;

2) do wypełnienia wyrobisk poeksploatacyjnych i odpowiedniego ukształtowania rowu należy użyć wyłącznie materiałów określonych przez właściwy organ w decyzji o kierunkach i terminach rekultywacji.

5. Do kształtowania powierzchni terenów pogórnich w ramach ich rekultywacji należy wykorzystywać przede wszystkim masy ziemne i skalne tymczasowo zwałowane na miejscu, w związku z eksploatacją kruszywa naturalnego.

6. Ostateczne warunki i terminy rekultywacji określone zostaną w decyzji właściwego organu.

### Usługi, mieszkalnictwo

§ 13.1. Tereny oznaczone symbolem **U/MN**, przeznaczenie podstawowe: istniejąca i planowana zabudowa usługowa - z usługami handlu, gastronomii, rzemiosła i innymi usługami, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach U/MN ustala się możliwość:

1) przebudowy, rozbudowy, wymiany i zmiany funkcji istniejących budynków i pomieszczeń w ramach ustalonego przeznaczenia, z wyłączeniami jak w punkcie 2;

2) budowy nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;

3) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych oraz zjazdów z dróg publicznych i parkingów;

4) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej.

3. Na terenach zabudowy usługowej U/MN, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie nowej zabudowy: wskazane na rysunku planu jako nieprzekraczalne;

2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości nowych budynków wynoszące co najmniej 4 m w przypadku ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz 3 m w przypadku ścian bez otworów; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty budynków istniejących niezależnie od odległości od granicy działki;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;

4) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki;

5) nowe budynki powinny nawiązywać formą architektoniczną do istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;

6) liczba kondygnacji nowych i rozbudowywanych budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając ewentualnego poddasza użytkowego w stromym dachu;

7) szerokość elewacji frontowej nowych budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;

8) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30 - 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się także dachy płaskie;

9) w granicach działki należy urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń rozdziału 6;

10) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 14. Tereny oznaczone symbolem **US** - przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji oraz imprez kulturalnych i masowych, z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów US:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków: wskazane na rysunku planu jako nieprzekraczalne;

2) wielkość powierzchni zabudowy i szerokość budynków - dostosować do funkcji obiektów;

3) wysokość budynków i innych obiektów kubaturowych oraz konstrukcji niekubaturowych - do 12 m, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu dachu lub konstrukcji;

4) dachy budynków - dowolne, dostosowane do funkcji, w tym także dachy płaskie i łukowe;

5) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu - nie powinien być mniejszy niż 15 %, nie wliczając trawiastych nawierzchni boisk;

6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w miarę potrzeb:

a) boiska do gier sportowych,

b) kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne, w tym halę sportową i basen kryty,

c) amfiteatr z trybunami,

d) zieleni urządzoną z elementami małej architektury,

e) drogi wewnętrzne i parkingi z liczbą miejsc postojowych według ustaleń rozdziału 6,

f) ogrodzenie terenu;

7) miejsca postojowe dla pojazdów, także dla osób niepełnosprawnych urządzić w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu;

8) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej.

## **Rolnictwo i leśnictwo**

§ 15. Tereny oznaczone symbolem **RPR**, przeznaczenie podstawowe: tereny specjalistycznej pro-

dukcji rybackiej, przeznaczenie drugorzędne: tereny zieleni przywodnej; na terenach RPR obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) utrzymanie istniejących stawów ziemnych do chowu ryb, niespuszczalnych, zasilanych głównie wodami podziemnymi, z możliwością przebudowy i rozbudowy w granicach terenu;

2) w zagospodarowaniu terenów RPR uwzględnić potrzebę realizacji zieleni przywodnej, pełniące także funkcję zieleni izolacyjnej od strony sąsiednich terenów obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów oraz dróg publicznych;

3) stawy rybne oraz związane z nimi urządzenia wodne należy realizować i użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;

4) dopuszcza się realizację niezbędnych budynków gospodarczych, budowli i urządzeń towarzyszących podstawowej funkcji, w tym budowli piętrzących, upustowych, doprowadzających i odprowadzających wodę do sąsiednich rowów melioracyjnych, odstożników;

5) dopuszcza się budowę dróg, parkingów i placów wewnętrznych oraz zjazdów z dróg publicznych; miejsca postojowe dla pojazdów w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu;

6) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, gazowej.

§ 16.1. Ustala się tereny lasów **ZL** i planowanych zalesień **ZLp**.

2. Na terenach lasów i planowanych zalesień, oznaczonych odpowiednio symbolami ZL i ZLp obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;

2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu i odporność na zanieczyszczenia przemysłowe;

3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów;

4) dopuszcza się przeprowadzenie przez tereny ZL i ZLp przewodów podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej - elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, gazowych, wraz z niezbędnymi urządzeniami i budowlami, jeżeli nie spowoduje to konieczności nowego, trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

## **Wody, zieleni urządzona**

§ 17.1. Ustala się tereny wód śródlądowych płynących: cieką Brzeziczanka i rowów szczegółowych w zlewni powierzchniowej tego cieką, oznaczonych symbolem **WS**.

2. W użytkowaniu wód należy stosować następujące zasady:

1) koryta cieków Brzeziczanka i rowów utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać 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 grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów cieków podstawowego a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

6) dopuszcza się:

a) skanalizowanie i zmianę przebiegu rowów szczegółowych na terenach P-1 i P-2, RPR, P/MN, w zakresie niezbędnym dla realizacji obiektów związanych z funkcją tych terenów, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych - jeżeli taka możliwość zostanie dopuszczona w wymaganym operacie melioracyjnym,

b) skanalizowanie i korektę przebiegu odcinków cieków Brzeziczanka i rowów szczegółowych w planowanych pasach drogowych KDL, KDD-2 i KDD-3 w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy i poszerzenia tych dróg, w sposób nie powodujący niekorzystnych zmian stosunków wodnych,

c) przekroczenia rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, ciepłociąg, wodociąg, gazociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,

d) wykorzystanie wód rowów do zasilania stawów, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisach szczególnych dla wód przeznaczonych do określonych potrzeb oraz pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy rowów i pozwolenia wodnoprawnego w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach prawa wodnego.

§ 18.1. Ustala tereny zieleni urządzonej, publicznej:

1) ZP - zieleń urządzona – przyuliczna i skwery;

2) niewyodrębnione na rysunku planu tereny zieleni izolacyjnej, zieleni przydrożnej, zieleni przywodnej i innej zieleni urządzonej w granicach terenów obiektów produkcyjno - usługowych, składów i magazynów P, terenów sportu i rekreacji US, terenów specjalistycznej produkcji rybackiej RPR oraz w pasie ul. Wiejskiej (KDL).

2. Na terenach zieleni urządzonej ZP zaleca się realizację publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, oświetlenia.

3. Zieleń urządzoną i izolacyjną na terenach P, US, RPR, KDL, należy realizować i utrzymywać obowiązkowo co najmniej w zakresie określonym w odpowiednich ustaleniach szczegółowych planu, w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką z udziałem zimozielonej, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu.

## Rozdział 2

### Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

§ 19.1. Wyznacza się obiekty budowlane i tereny wymagające przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji, lub likwidacji w związku z planowanym zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:

1) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza na posesjach przy ul. Wiejskiej, oznaczonych w planie symbolem P/MN, przewidywana do likwidacji lub przekształcenia po założonym, stopniowym przejściu tych terenów pod działalność produkcyjno-usługową i składową;

2) budynek mieszkalny na działce nr 174, leżący w planowanym pasie drogowym ul. Wiejskiej (teren KDL), przeznaczony do likwidacji lub przekształcenia w obiekt usługowy;

3) tereny po eksploatacji kruszywa naturalnego (RPR), wymagające rekultywacji i dalszego zagospodarowania jako stawy do chowu ryb z urządzeniami towarzyszącymi;

4) tereny po eksploatacji kruszywa naturalnego na terenach PG,P; PG,KDD-3; PG,ZLp; PG,WS, wymagające rekultywacji i zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem docelowym, na zasadach określonych w odpowiednich ustaleniach planu.

2. Granice oraz kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu.

## Rozdział 3

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 20.1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:

1) tereny zieleni urządzonej **ZP** – skwery, zieleńce przyuliczne;

2) tereny sportu i rekreacji **US**;

3) tereny komunikacji – powiatowe i gminne drogi (ulice) publiczne **KDL, KDD-1, KDD-2, KDD-3**.

2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się możliwość, po uzyskaniu zezwolenia Wójta Gminy Dobrzeń Wielki, oraz zarządcy drogi w odniesieniu do pasa drogowego:



1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;

2) lokalizowania małych punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni w obrysie zewnętrznym nie większej niż 15 m<sup>2</sup>, nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;

3) lokalizowania przystanków autobusowych;

4) umieszczania nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu odstępów pomiędzy poszczególnymi nośnikami – co najmniej 50 m; ograniczenie to nie dotyczy:

a) terenu US,

b) tablic reklamowych i informacyjnych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenów przylegających do ulic.

§ 21.1. Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny przestrzeni publicznych powszechnie dostępnych, wymienione w § 20.

2. Imprezom masowym organizowanym w obrębie przestrzeni publicznych należy zapewnić warunki bezpieczeństwa, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach o bezpieczeństwie imprez masowych.

#### Rozdział 4

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 22.1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym, z wyróżnieniem:

1) KDL- istniejąca droga powiatowa nr 1725 O, relacji: Chróścice – Dobrzeń Wielki – Masów (ul. Wiejska w Brzeziu), docelowo klasy L- lokalna, o wymaganej i przyjętej w planie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,9 km, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 m - 25,0 m, planowana dostępność z posesji przyległych oraz z bocznych dróg dojazdowych;

2) pozostająca poza granicami planu– istniejąca gminna droga publiczna łącząca Brzezcie z Dobrzeńcem Małym (w przedłużeniu ul. Brzeziańskiej w Dobrzeńcu Małym) i Kup; w planach miejscowych terenów sąsiadujących z obszarem planu oznaczona symbolami 2KD(D) oraz KD2L1/2, przylegająca do granic planu odpowiednio na odcinkach długości 0,4 km i 0,28 km, dostępna z obszaru planu bez ograniczeń;

3) KDD-1, KDD-2, istniejące publiczne drogi gminne, skrzyżowane z ul. Wiejską i drogą opisaną w punkcie 2, docelowo klasy D - dojazdowe, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających

4,0 – 8,0 m, łącznej długości 0,77 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie drogi KDD-1 do szerokości 10,0 m;

4) KDD-3- planowana publiczna droga gminna do terenów obiektów produkcyjno-usługowych składów i magazynów P, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, dostępność nieograniczona, długości łącznej 0,5 km, w tym odcinek długości 0,28 km na terenie odkrywkowego wydobywania kruszywa (PG,KDD-3) przewidziany do realizacji przez zakład górniczy w ramach rekultywacji – po zakończeniu eksploatacji kopaliny.

2. Rezerwy terenów rolniczych na poszerzenie dróg KDL, KDD-1 oraz budowę drogi KDD-3 do czasu wykorzystania w planowanym celu - należy użytkować w dotychczasowy lub wskazany w planie sposób.

§ 23.1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą drogi wewnętrzne **KDW** w istniejących liniach rozgraniczających.

2. Przebieg istniejących dróg wewnętrznych KDW oraz planowanych dróg wewnętrznych KDW-1 i KDW-2 określa rysunek planu.

3. Obowiązkowo należy realizować - w całości lub częściowo - planowane drogi wewnętrzne KDW-1 i KDW-2 jeżeli będzie to niezbędne dla dostępu nieruchomości do drogi publicznej.

4. Parametry techniczne dróg wewnętrznych należy dostosować do pojazdów, których dojazd do działki jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi; dopuszcza się poszerzenia istniejących i planowanych dróg wewnętrznych.

5. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami P, RPU, US - według rysunku planu; obsługa komunikacyjna tych terenów: z drogi powiatowej nr 1725 O (KDL) oraz z publicznych dróg gminnych KDD-1, KDD-2 i KDD-3, poprzez:

1) zjazdy bezpośrednie;

2) zakładowe drogi wewnętrzne, w tym drogi pożarowe do obiektów zgodnie z wymaganiami przepisów przeciwpożarowych.

6. Budowa lub przebudowa zjazdu indywidualnego z drogi publicznej może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej, na warunkach określonych w tej decyzji.

§ 24. Ustala się wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla samochodów, wymaganych na terenach **P, US, U/MN**, oraz na terenach **P/MN** w przypadku zrealizowania przeznaczenia docelowego:

1) liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: odpowiednio do potrzeb; zaleca się przyjęcie wskaźników nie mniejszych niż:

a) 4 stanowiska/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) 2 stanowiska/10 stanowisk pracy lub miejsc konsumpcyjnych,

c) 3 stanowiska/10 osób jednocześnie korzystających z usług;

2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdym 12 miejsc parkingowych;

3) dodatkowo należy uwzględnić odpowiednią, określoną wg indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

§ 25.1. Planuje się poprawę istniejących warunków publicznej komunikacji drogowej w obszarze planu, poprzez:

1) remonty i przebudowę drogi powiatowej KDL w istniejących liniach rozgraniczających oraz poszerzenie (rozbudowę) zwężeń tej drogi do normatywnej szerokości pasa drogowego, także poprzez likwidację zabudowy i skanalizowanie niektórych odcinków cieków, istniejących w planowanym pasie drogowym;

2) remonty, przebudowę i rozbudowę gminnych dróg publicznych KDD-1, KDD-2- do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń § 22 i rysunku planu;

3) budowę nowej gminnej drogi dojazdowej KDD-3, według ustaleń § 22 i rysunku planu.

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

1) odpowiednie dla ustalonych klas parametry dróg i skrzyżowań, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych;

2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;

3) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich.

3. 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) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zastopki autobusowe, przystanki);

5) oświetlenie;

6) infrastrukturę techniczną nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty przeciwpożarowe – w uzasadnionych przypadkach i za zezwoleniem zarządcy drogi;

7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizację deszczową i skanalizowane odcinki cieków);

8) zieleń przyuliczną.

4. Infrastrukturę techniczną liniową nie związaną z drogą - przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe należy prowadzić w układach podziemnych, przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej jako podziemne lub napowietrzne - na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi i określonych w stosownej decyzji.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

1) Zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych, bytowych i przeciwpożarowych - z sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę wsi Brzezie, rozbudowanej w miarę potrzeb; istniejące główne przewody sieci wodociągowej oznaczono na rysunku planu symbolem **W**;

2) Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia terenów P, P/MN w wodę dla celów przemysłowych, bytowych i przeciwpożarowych z indywidualnych ujęć wód podziemnych, spełniających wymagania przepisów ustawy - prawo wodne;

3) Sieci wodociągowe o średnicy nominalnej DN 250 i większej, biegnące w ciągach ulic oraz na terenach usług (U) i terenach obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (P) należy wyposażyć w hydranty umożliwiające intensywne czerpanie wody do celów przeciwpożarowych.

§ 27. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się na obszarze planu:

1) Odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych - do kanalizacji sanitarnej wsi Brzezie, rozbudowanej stosownie do potrzeb; główne przewody istniejącej sieci kanalizacji grawitacyjno-tłocznej oznaczono na rysunku planu symbolem **K**;

2) Odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) z terenów P - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia;

3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg publicznych: do istniejącej i planowanej komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach ul. Wiejskiej i drogi z Brzezia do Dobrzenu Małego (położonej poza granicami planu, stanowiącej przedłużenie ul. Brzeziańskiej w Dobrzenu Małym);

4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z otwartych powierzchni utwardzonych na terenach P: wewnętrzną siecią kanalizacji deszczowej poprzez zakładowe separatory zanieczyszczeń i zawieszin do istniejącej i planowanej komunalnej kanalizacji deszczowej w pasach ul. Wiejskiej i drogi z Brzezia do Dobrzenu Małego;

5) Na terenach US, U/MN oraz na terenach P/MN do czasu ich przekształcenia na tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (P) dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni nieutwardzonych, z dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha - na własny teren nieutwardzony, w sposób nie powodujący zalewania sąsiednich nieruchomości, z uwzględnieniem warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi.

§ 28.1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszarów planu w energię elektryczną:

1) w zakresie średnich napięć - liniami napowietrznymi oznaczonymi symbolem **E15kV**, z GPZ (głównego punktu zasilania) Zakrzów w sąsiedniej gminie Opole;

2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV: „Brzezie Przemysłowa”, oznaczonej na rysunku planu symbolem ET i „Brzezie Wieś” (poza granicami planu).

2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania.

3. Utrzymuje się w dotychczasowym przebiegu linię wysokiego napięcia 110 kV relacji G.P.Z. Dobrzeń – G.P.Z. Pokój, oznaczoną na rysunku planu symbolem **E110kV**; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację tej linii.

4. Dopuszcza się realizację na obszarze planu nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektro - energetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia – kablowych i napowietrznych.

§ 29.1. W zakresie zaopatrzenia obszarów planu w energię ciepłą - przewiduje się wykorzystanie zasobów energii cieplnej, pozyskiwanej w procesie wytwarzania energii elektrycznej w Elektrowni Opole w Brzeziu.

2. Do przesyłu ciepła przewiduje się realizację podziemnych lub nadziemnych rurociągów ciepłowniczych.

3. Dopuszcza się tymczasowe lub uzupełniające korzystanie z indywidualnych systemów grzewczych z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

§ 30.1. Ustala się przebieg przez obszar planu odcinka podziemnego gazociągu wysokiego ciśnienia do stacji gazowej na terenie zakładu „KNAUF

Bełchatów” w Brzeziu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **G DN200 6,3 MPa**.

2. Wzdłuż gazociągu G DN200 6,3 MPa wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m z każdej strony osi rurociągu); w strefie kontrolowanej obowiązują zakazy określone w § 35.

3. Ustala się możliwość budowy na obszarach planu stacji redukcyjnej gazu i sieci rozdzielczej gazu.

4. Dopuszcza się korzystanie 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.

§ 31.1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych;

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

3) realizację:

a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,

b) sieci szerokopasmowych,

c) stacji i urządzeń telefonii bezprzewodowej.

2. W przypadku realizacji telekomunikacyjnych urządzeń wieżowych i kontenerowych należy unikać eksponowania ich w krajobrazie np. przez odpowiednią lokalizację, ograniczenie gabarytów, wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów oraz maskowanie zielenią lub w inny sposób.

§ 32.1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, naziemne przewody ciepłownicze, 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. W przypadkach uzasadnionych potrzebami i warunkami lokalnymi 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 poza ulicami i drogami, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

§ 33.1. 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 na miejscu do kształtowania powierzchni terenów inwestycji lub wykorzystanych do niwelacji i rekultywacji innych terenów zdegradowanych w gminie Dobrzeń Wielki.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony zdrowia ludzi, środowiska i przyrody, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

§ 34.1. Z uwagi na położenie obszaru planu w obrębie wrażliwych na zanieczyszczenie struktur hydrologicznych i hydrogeologicznych, charakteryzujących się znaczącymi zasobami zagrożonych wód powierzchniowych i podziemnych:

- zlewni powierzchniowej cieku Sitnica (dopływ Żydówki),

- czwartorzędowej, kopalnej pradoliny Małej Panwi, pozbawionej naturalnej izolacji od powierzchni terenu,

- kredowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 336 „Niecka Opolska,

- triasowego, głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie”, określa się, 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 (przemysłowych) oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych ścieków bytowych;

2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń rozdz. 5, 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 komunalnej kanalizacji deszczowej.

§ 35. W obszarze planu występują wymienione niżej strefy ochronne, obszary zagrożeń i strefy kontrolowane:

1) W granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Brzeziu obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone odpowiednimi decyzjami administracyjnymi;

2) Na rysunku planu wskazano orientacyjny zasięg strefy potencjalnego występowania elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie - wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej E110kV, o szerokości 10 m od skrajnych przewodów; zobowiązuje się właściciela linii do przeprowadzenia pomiarów kontrolnych elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego w zakresie i z częstotliwością określoną w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem planowanego przeznaczenia terenu; wyniki pomiarów należy uwzględnić w rozwiązaniach projektowych obiektów budowlanych i w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z linią, w razie potrzeby mogą one stanowić podstawę wystąpienia do właściwego organu o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania;

3) W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii średniego napięcia oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych;

4) Wzdłuż gazociągu G DN 200 6,3 MPa wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 6 m (po 3 m z każdej strony osi rurociągu); w strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadić drzew, oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 36.1. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem cenne przyrodniczo zadrzewienia wzdłuż ul. Wiejskiej i innych dróg w obszarze planu; w przypadku uzasadnionej kolizji istniejących zadrzewień i zakrzewień z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się wycinki, z zachowaniem zasad

kompensacji przyrodniczej, po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

2. W razie odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu a jeżeli nie jest to możliwe - Wójta Gminy Dobrzeń Wielki.

3. 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.

§ 37. Na terenach **P/MN** do czasu zaniechania funkcji mieszkaniowej, oraz na terenach usług **U/MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane w przepisie szczególnym dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 38.1. Dopuszcza się na obszarze planu realizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z:

1) ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania;

2) ustalonymi w planie szczegółowymi zakazami i ograniczeniami.

2. Dopuszczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach P/MN warunkuje się zaniechaniem na tych terenach funkcji mieszkaniowej.

3. Realizacja przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 i 2 wymaga wcześniejszego przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w zakresie i w sposób określony w odpowiednich przepisach szczególnych.

4. Stwierdzone lub potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, zrealizowanych w obszarze planu, powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny.

## **Rozdział 7**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 39. W razie ujawnienia w czasie robót ziemnych i budowlanych 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 Dobrzeńcu Wielkim oraz zabezpieczyć znalezisko i wstrzymać roboty

mogące je uszkodzić - do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

## **Rozdział 8**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 40.1. Zaleca się scalenie i w razie potrzeby wtórny podział planowanych terenów obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów (P).

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

3. W przypadku wydzielenia na terenach P działki nie posiadającej dostępu do drogi publicznej ustala się wymóg wcześniejszego wydzielenia niezbędnej drogi wewnętrznej, umożliwiającej ten dostęp.

## **DZIAŁ III**

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

## **Rozdział 1**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 41. 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**

§ 42. 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 produkcyjno-usługowych, składów i magazynów - P: 20%;

2) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów albo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - P/MN: 20%;

3) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów - PG,P: 30%;

4) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny zalesień -PG,ZLp: 30 %;

5) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny wód śródlądowych - PG,WS: 30%;

6) tereny odkrywkowego wydobywania kruszywa naturalnego, docelowo - tereny publicznej drogi klasy D -PG,KDD-3: 30%;

- 7) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - U/MN: 20%;
- 8) tereny usług sportu i rekreacji oraz imprez kulturalnych i masowych - US: 0%;
- 9) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej - RPR: 0%;
- 10) tereny zieleni urządzonej, publicznej - ZP: 0%;
- 11) tereny lasów - ZL: 0%;
- 12) tereny planowanych zalesień - ZLp: 0%;
- 13) tereny wód śródlądowych - WS: 0%;
- 14) tereny dróg publicznych klasy L - KDL: 0%;
- 15) tereny dróg publicznych klasy D - KDD: 0%;
- 16) tereny dróg wewnętrznych - KDW: 0%;
- 17) tereny pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV - E110kV: 0%;
- 18) tereny stacji transformatorowych 15/04 kV - ET: 0%;
- 19) tereny wydzielone dla podziemnego gazociągu wysokiego ciśnienia - G DN 200 6,3 MPa: 0%.

### Rozdział 3

#### Postanowienia końcowe

§ 43.1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Dobrzeń Wielki, są w granicach planu:

- 1) przebudowa i rozbudowa gminnych dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami KDD-1 i KDD-2;
- 2) budowa planowanej gminnej drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem KDD-3;
- 3) budowa komunalnej kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 4) rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej oraz rozbudowa sieci i urządzeń komunalnych kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z wyjątkiem:
  - a) sieci budowanych dla potrzeb inwestycji realizowanych na terenach P, P/MN, U/MN oraz w pasie drogi KDD-3,
  - b) wewnętrznych sieci i urządzeń zakładowych na terenach P, P/MN, U/MN.

2. Ustalenia planu dotyczące przebudowy drogi powiatowej (KDL) służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 44.1. Prawne i finansowe skutki realizacji ustaleń planu w zakresie ponadlokalnych celów publicznych o których mowa w § 43 ust. 2 ponoszą podmioty prowadzące te inwestycje.

2. Prawne i finansowe skutki realizacji ustaleń planu na terenach P, P/MN, U/MN, KDW, KDW-1, KDW-2 ponoszą podmioty posiadające tytuł prawny do tych terenów.

§ 45. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc:

1) uchwała 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;

2) uchwała Nr XIII/145/99 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi BRZEZIE-WSCHÓD;

3) uchwała Nr XLIV/352/2006 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 28 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w Brzeziu, Czarnowasach, Dobrzeniu Małym, Dobrzeniu Wielkim;

4) uchwała Nr XXXV/254/2009 Rady Gminy Dobrzeń Wielki z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzeń Mały, Brzezie i Borki oraz terenów użytków rolnych we wsi Dobrzeń Wielki i Dobrzeń Mały.

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

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Dobrzeń Wielki  
*Klemens Weber*

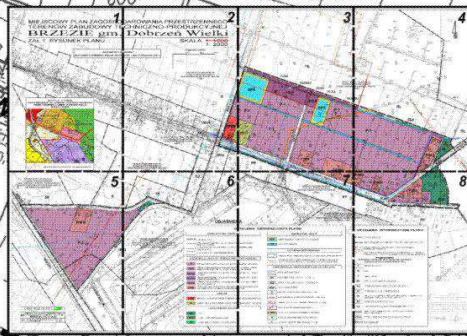
1

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD TERENÓW ZABUDOWY TE BRZEZIE gm.

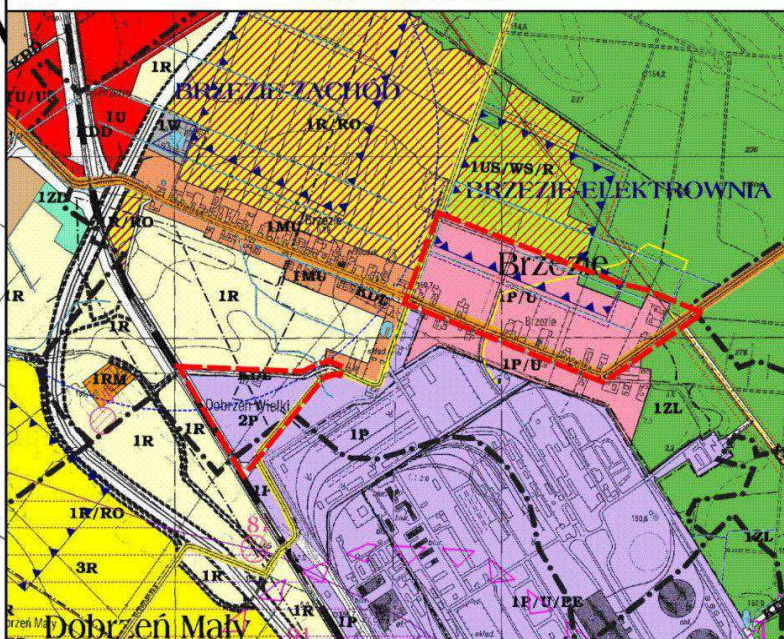
## ZAŁ.1 RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO  
RADY GMINY W DOBRZENIU WIELKIM NR XII/1

PODZIAŁ NA ARKUSZE



WYRYS ZE STUDIU  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZEŃ WIELKI  
SKALA 1:10 000



GRANICE SPORZĄDZONEGO PLANU MIEJSCOWEGO

2

# DAROWANIA PRZESTRZENNEGO AGRO-PRZEMISŁOWO-PRODUKCYJNEJ Dobrzeń Wielki

SKALA ~~1: 1000~~  
1: 2000

UCHWAŁY

19/2011 z dnia 27 października 2011 r.

PODZIAŁKA LINIOWA

50 m 100 m 200 m

0,25 ha

OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM  
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI BRZEZIE WSCHÓD  
Z 1999 r.

1MU4

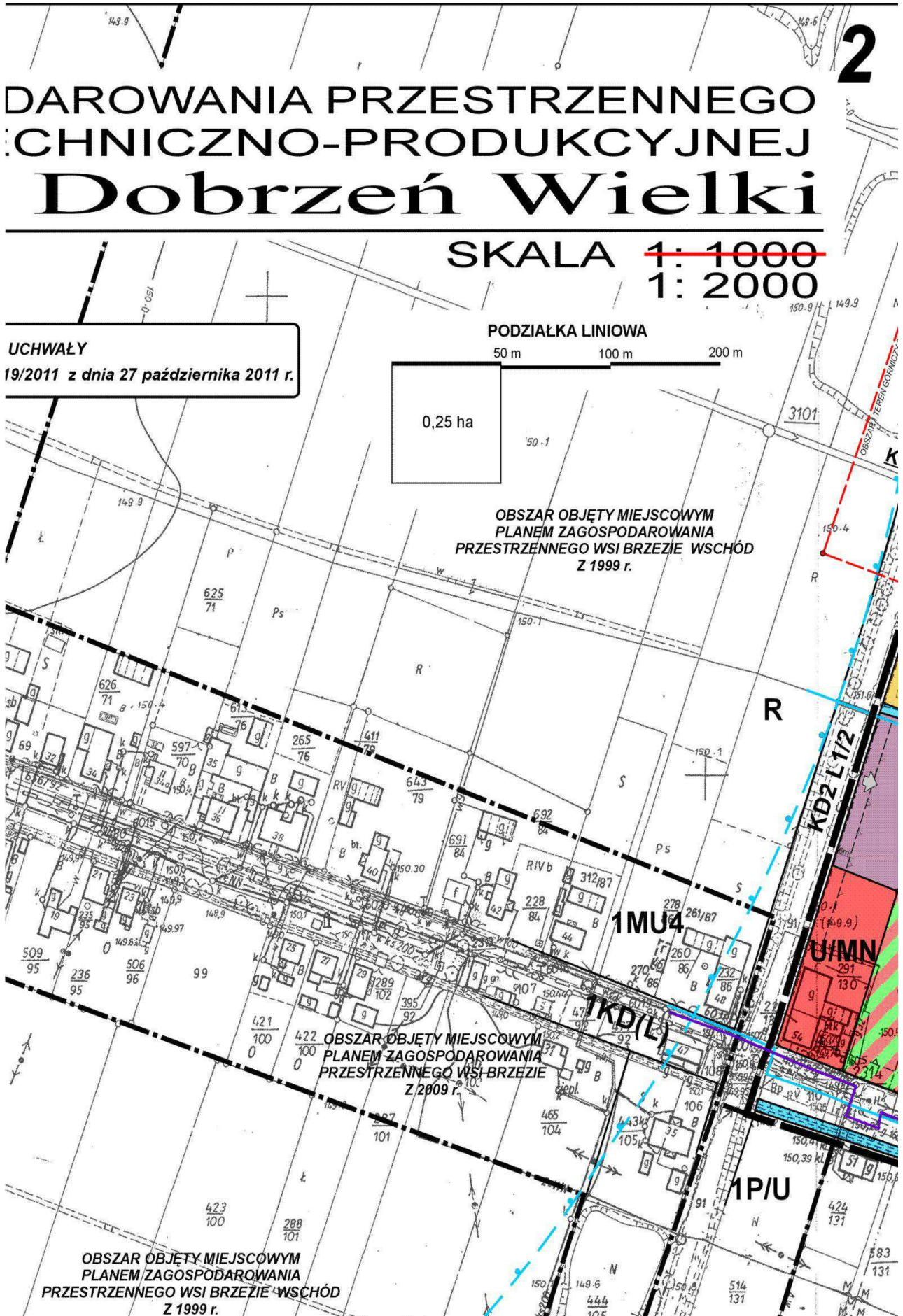
OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM  
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI BRZEZIE  
Z 2009 r.

TKD(L)

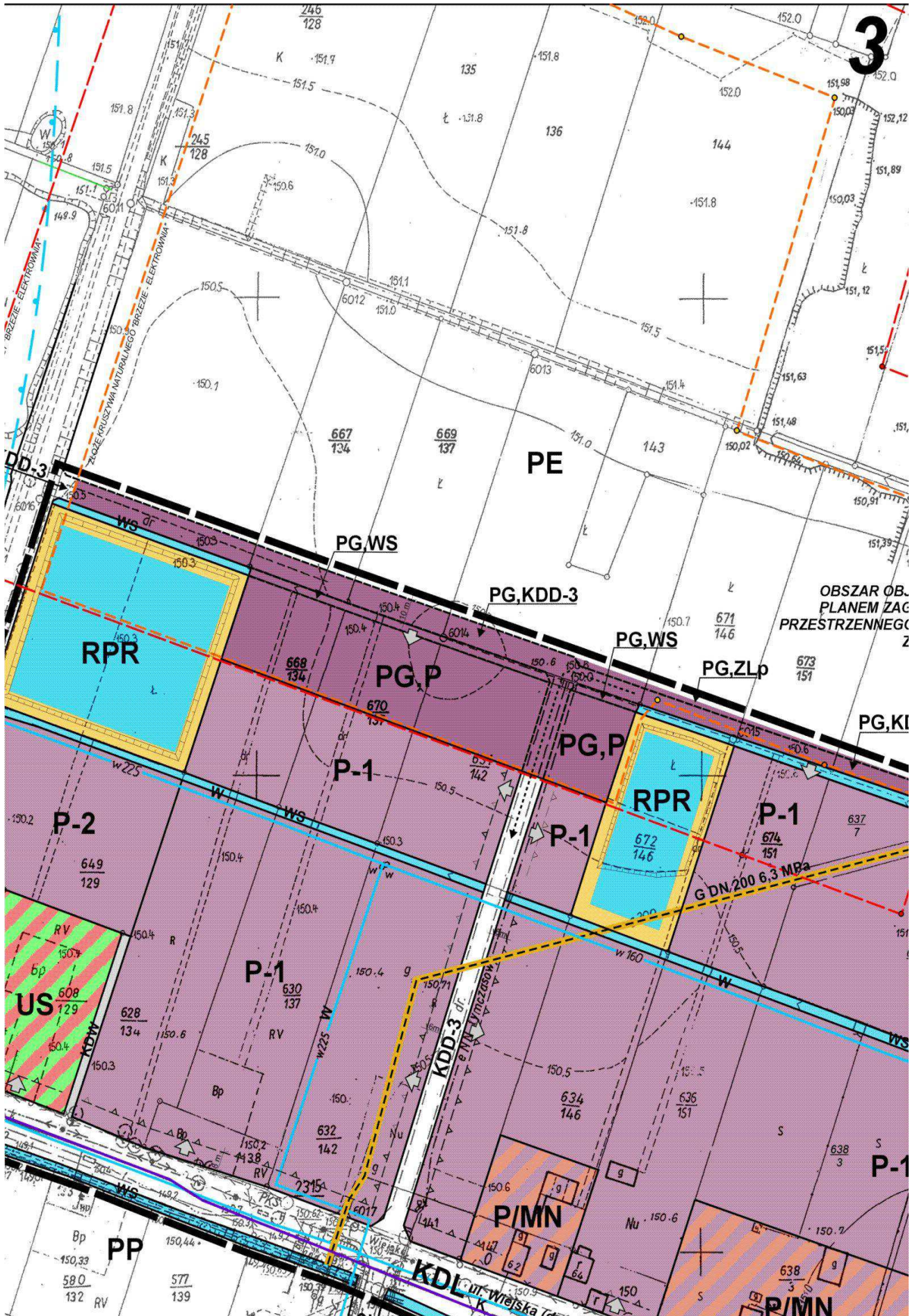
U/MN

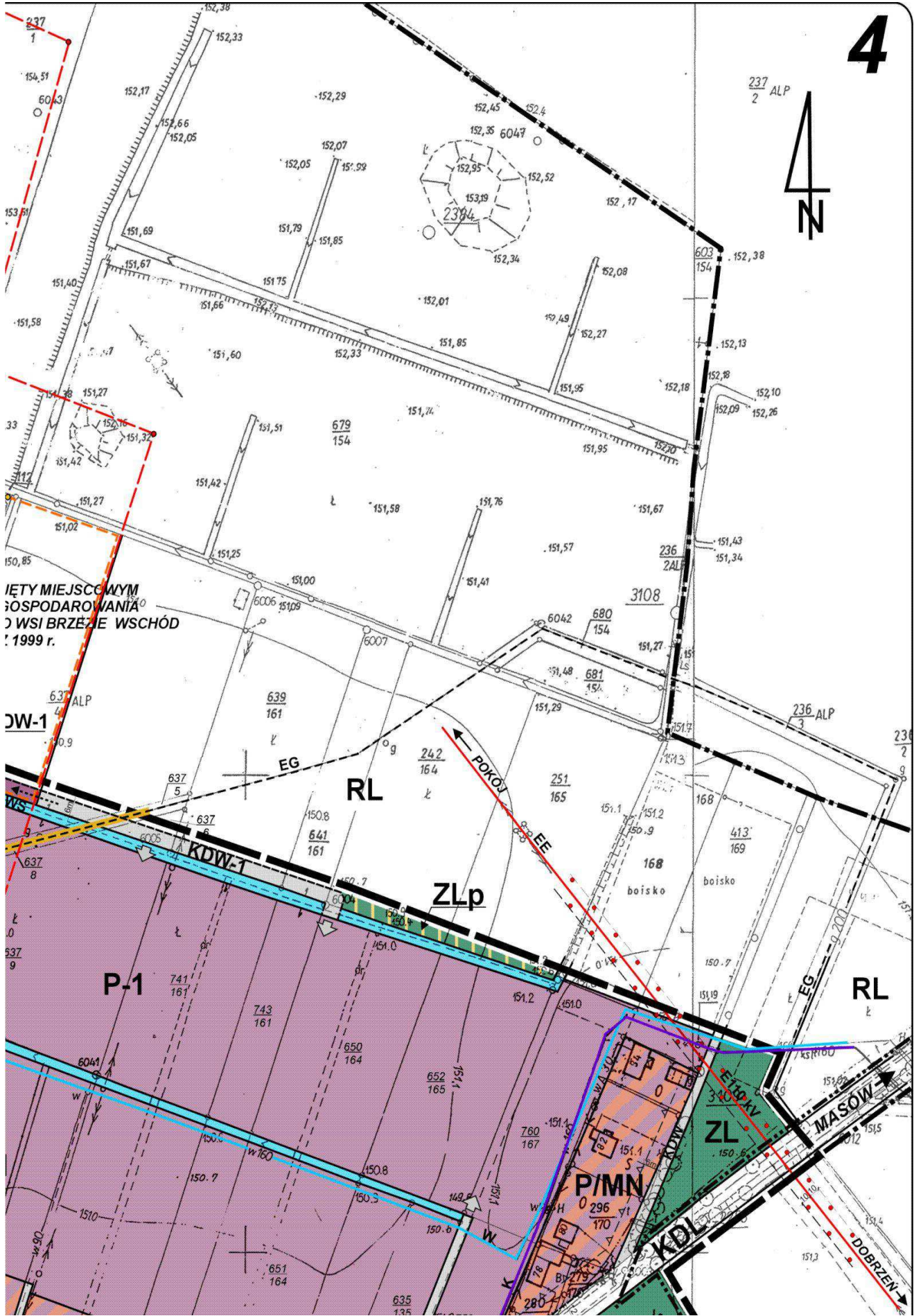
1P/U

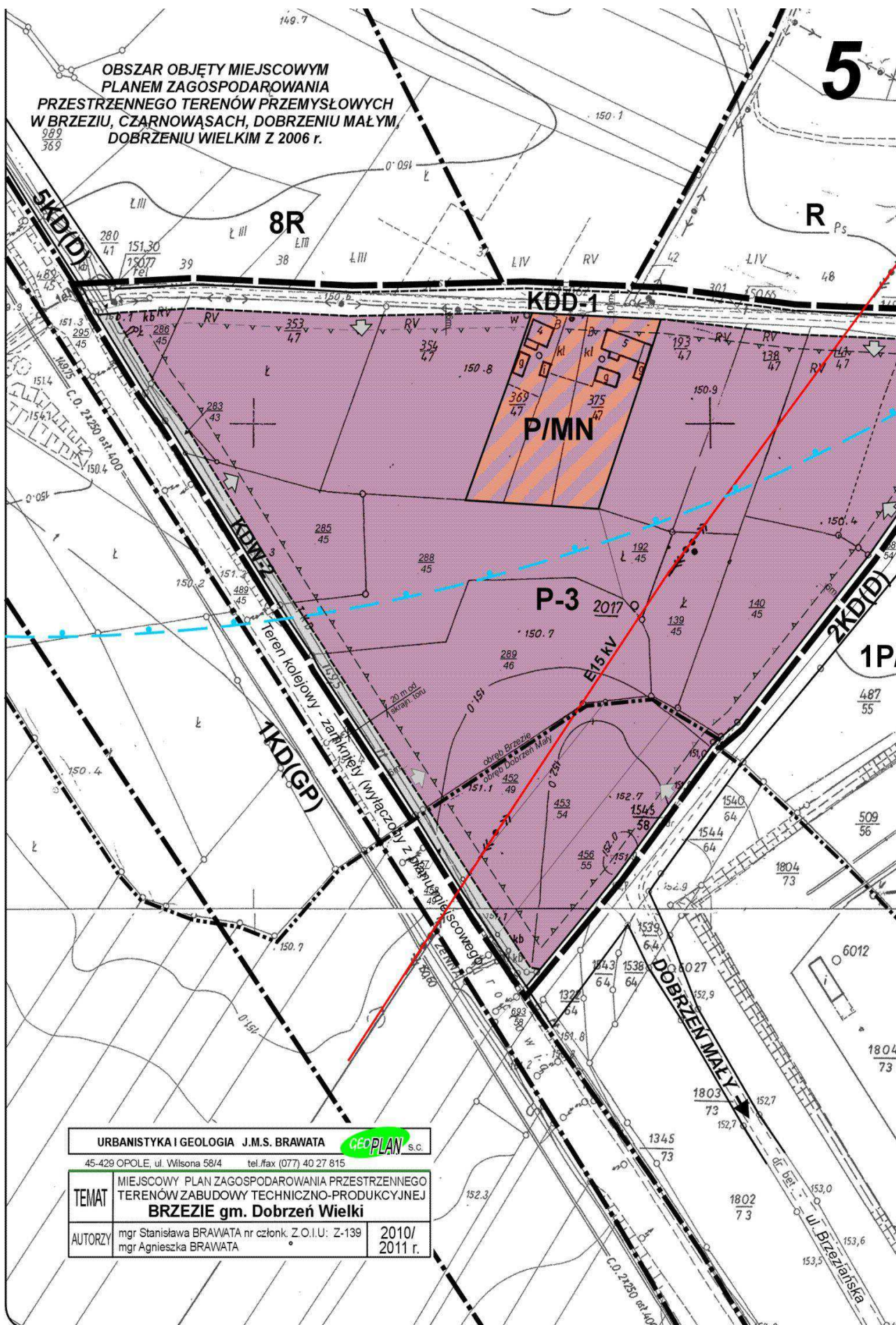
OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM  
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI BRZEZIE WSCHÓD  
Z 1999 r.

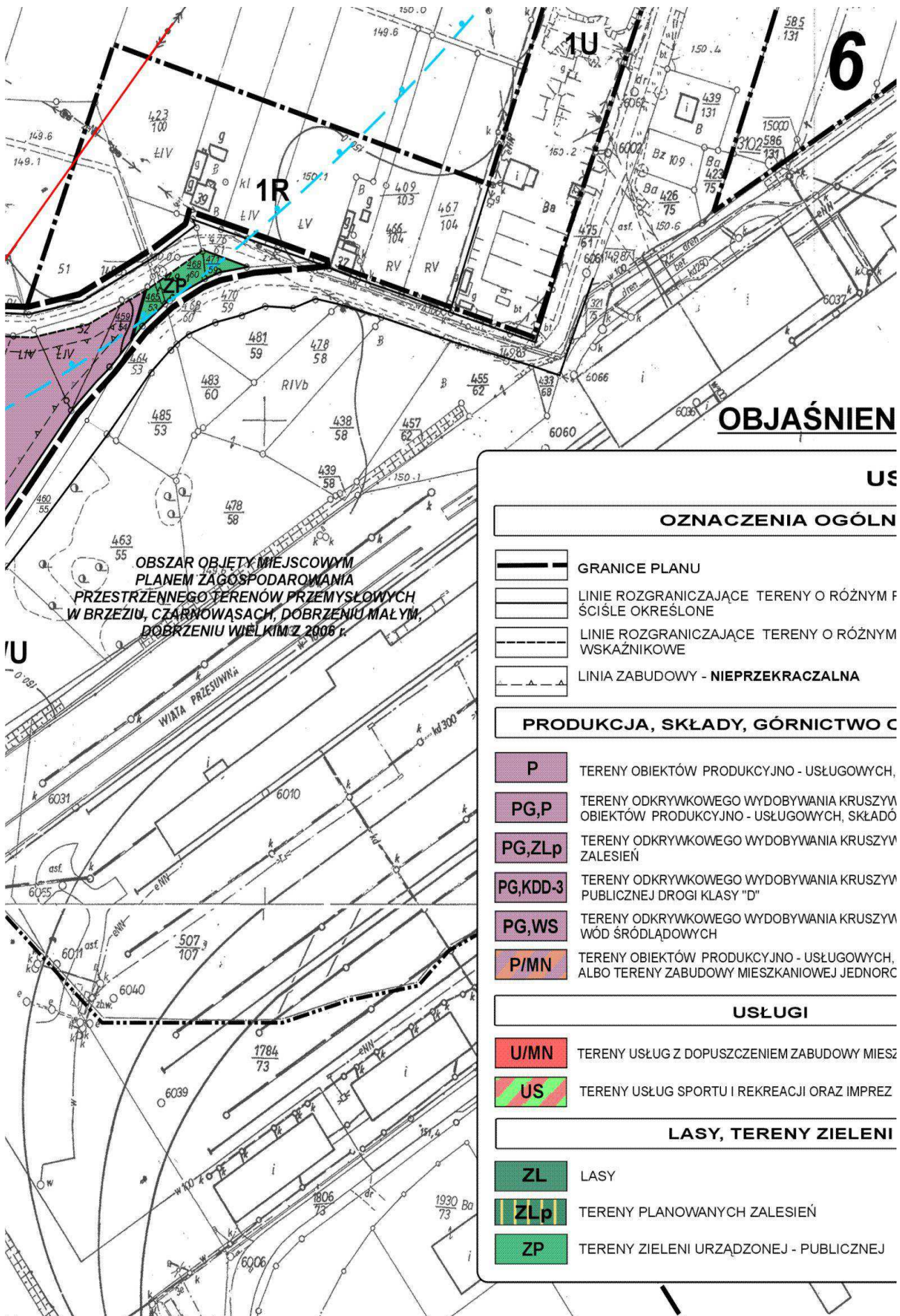











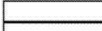




**OBSZAR OBJĘTY MIEJSCOWYM  
PLANEM Zagospodarowania  
Przestrzennego Terenów Przemysłowych  
w Brzeziu, Czarnowasach, Dobrzaniu Małym,  
Dobrzaniu Wielkim z 2006 r.**




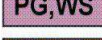
## OBJAŚNIENIE

US



### OZNACZENIA OGÓLNE

-  GRANICE PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM FASCIŚCIE OKREŚLONE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM WSKAŹNIKOWE
-  LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA



### PRODUKCJA, SKŁADY, GÓRNICTWO C

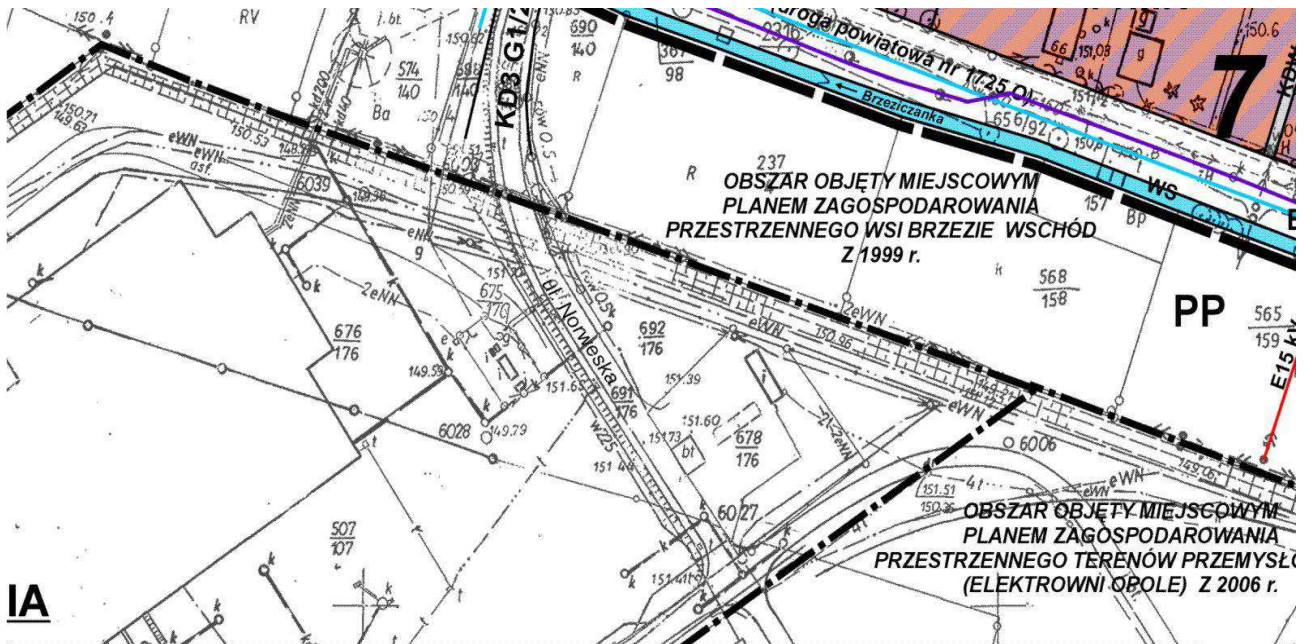
-  **P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH,
-  **PG,P** TERENY ODKRYWKOWEGO WYDOBYWANIA KRUSZYW OBIEKTÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH, SKŁADÓ
-  **PG,ZLp** TERENY ODKRYWKOWEGO WYDOBYWANIA KRUSZYW ZALESIEN
-  **PG,KDD-3** TERENY ODKRYWKOWEGO WYDOBYWANIA KRUSZYW PUBLICZNEJ DROGI KLASY "D"
-  **PG,WS** TERENY ODKRYWKOWEGO WYDOBYWANIA KRUSZYW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
-  **P/MN** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNO - USŁUGOWYCH, ALBO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORC

### USŁUGI

-  **U/MN** TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZ
-  **US** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ IMPREZ

### LASY, TERENY ZIELENI

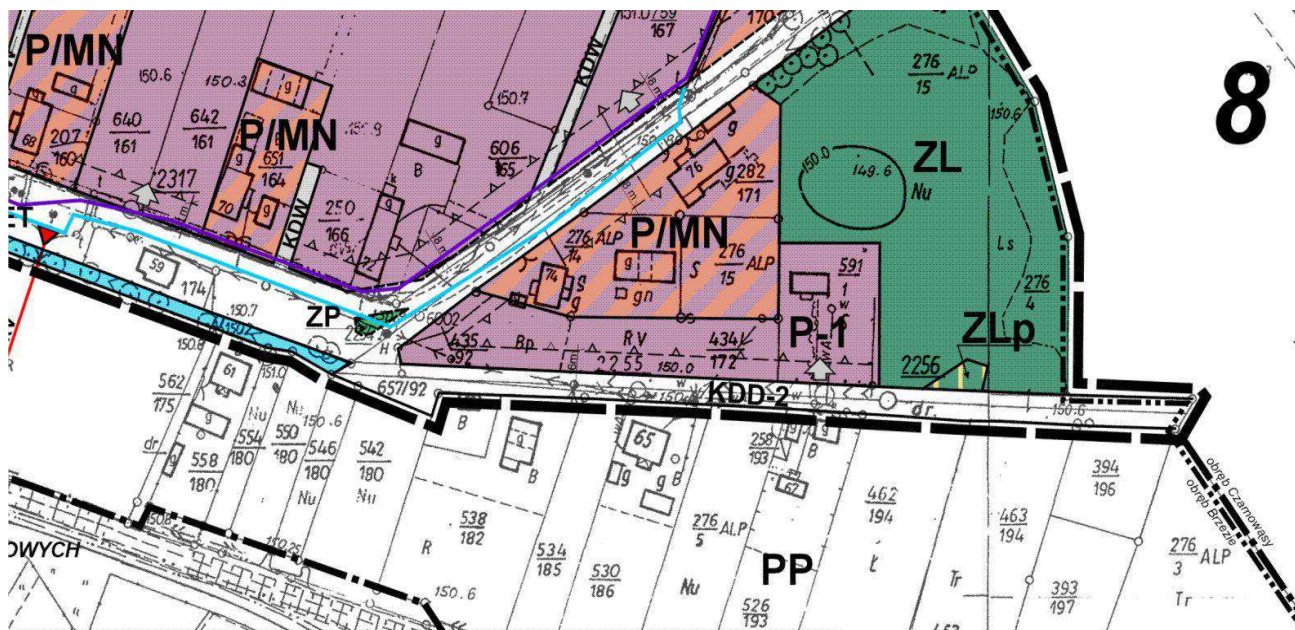
-  **ZL** LASY
-  **ZLp** TERENY PLANOWANYCH ZALESIEN
-  **ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PUBLICZNEJ



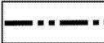
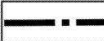


## SYMBOLY I OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

<b>E</b>	<b>ROLNICTWO, WODY</b>
	<b>RPR</b> TERENY SPECJALISTYCZNEJ PRODUKCJI RYBACKIEJ
PRZEZNACZENIU -	<b>WS</b> WODY ŚRÓDLĄDOWE
PRZEZNACZENIU -	
	<b>OCHRONA ŚRODOWISKA</b>
	STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH (TEREN ZEWNĘTRZNY)
	STREFA PODWYŻSZONEGO NATĘŻENIA POLA ELEKTRYCZNEGO POD LINIĄ 110 kV (zasięg orientacyjny - do uściślenia przy stałym pobycie ludzi)
<b>ODKRYWKOWE</b>	<b>KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	DROGA PROJEKTOWANA
IA, DOCELOWO - TERENY W I MAGAZYNÓW	<b>KDL</b> DROGA PUBLICZNA - KLASY "L" (LOKALNA)
IA, DOCELOWO - TERENY	<b>KDD</b> DROGA PUBLICZNA - KLASY "D" (DOJAZDOWA)
IA, DOCELOWO - TERENY	<b>KDW</b> DROGA WEWNĘTRZNA
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW WYDZIELNEJ	KIERUNEK DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ
WYMIAROWEJ JEDNORODZINNEJ	<b>E 15 kV</b> NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
KULTURALNYCH I MASOWYCH	<b>E 110 kV</b> NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
	<b>ET</b> STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
	<b>G DN 200 6,3 MPa</b> PODZIEMNY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	<b>W</b> GŁÓWNE PRZEWODY SIECI WODOCIĄGOWEJ
	<b>K</b> GŁÓWNE PRZEWODY SIECI KANALIZACYJNEJ

8



### USTALENIA INFORMACYJNE PLANU

-  GRANICE SOŁECTW
-  GRANICE SĄSIEDNIICH, OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH
-  GRANICE OBSZARU GÓRNICZEGO I TERENU GÓRNICZEGO "BRZEZIE - ELEKTROWNIA"
-  GRANICE UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO "BRZEZIE - ELEKTROWNIA" wg dodatku nr 1 do dokumentacji geologicznej

### PRZEZNACZENIE TERENÓW - USTALONE W PLANACH MIEJSCOWYCH SĄSIADUJĄCYCH Z OBSZAREM PLANU

- R** TERENY ROLNICZE
- RL** LASY
- U** TERENY USŁUG
- MU** TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE
- P/U** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- PP** TEREN FUNKCJONALNY PRZEMYSŁOWY
- PE** TEREN FUNKCJONALNY GÓRNICZY, DOCELOWO PRZEZNACZONY DO REKULTYWACJI W KIERUNKU LEŚNYM
- EG** GAZOCIĄG WYSOKOCIŚNIENIOWY
- EE** NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- KD(GP)** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KD(D)** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
- KD2L1/2** ULICA LOKALNA

Starosta Opolski  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej  
i Kartograficznej w Opolu

Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. z 2005 r. Dz.U. nr 240, poz. 2027 z późn. zm.)

Opole 11 GRU 2009

*Wacław Pastarowicz*

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XII/119/2011  
Rady Gminy Dobrzeń Wielki  
z dnia 27 października 2011 r.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XII/119/2011  
Rady Gminy Dobrzeń Wielki  
z dnia 27 października 2011 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Brzeziu”, 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy w Dobrzenu Wielkim – uwzględniając stanowisko Wójta Gminy Dobrzeń Wielki w sprawie uwagi wniesionej do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Brzeziu”, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga pozytywnie:

- Uwagę wniesioną przez ELKOM Sp. z o.o. w Brzeziu pismem z dnia 6.06.2011 r. do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Brzeziu”. Uwaga dotyczy przebiegu drogi dojazdowej w granicach terenu **P-1**. Została rozpatrzona przez Wójta Gminy Dobrzeń Wielki pozytywnie i uwzględniona w projekcie planu. Zmieniono przebieg spornej drogi w taki sposób aby uwzględnić wniosek ELKOM-u, nie odcinając równocześnie możliwości dostępu innych nieruchomości na terenie **P-1** do drogi publicznej. Ponadto wprowadzono odrębne oznaczenie spornej drogi jako **KDW-1** (planowana droga wewnętrzna) oraz ustalono że droga **KDW-1** będzie realizowana obowiązkowo tylko w zakresie niezbędnym dla dostępu nieruchomości do drogi publicznej.

Uwzględnienie uwagi nie skutkuje koniecznością ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Dobrzeń Wielki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej w Brzeziu, oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) – Rada Gminy w Dobrzenu Wielkim, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Dobrzeń Wielki w obszarze „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Brzeziu”:

1. Inwestycje ujęte w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Brzeziu, należące do zadań własnych Gminy Dobrzeń Wielki obejmują”:

1) budowę gminnej drogi dojazdowej KDD-3, o parametrach docelowych klasy „D”, długości ok. 200 mb;

2) rozbudowę i przebudowę gminnych dróg dojazdowych KDD-1 i KDD-2, o parametrach docelowych klasy „D”, łącznej długości ok. 800 mb.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 1 realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych, poprzez:

1) środki własne gminy, fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;

2) współfinansowanie przez zainteresowane podmioty gospodarcze w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;

3) kredyty, pożyczki preferencyjne.

3. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę komunikacyjną, wymienionych w punkcie 1 ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Dobrzeń Wielki.