ZARZĄD GMINY DOBRE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY D O B R E

w części dotyczącej wsi: Dobre, Rudzienko, Rudno
przeznaczonej pod zakład ceramiki budowlanej oraz
do powierzchniowej eksploatacji surowców

AUTOR OPRACOWANIA
mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz
upr. urb. nr 880/89
08-110 Siedlce, ul. Czerwonego Krzyża 30/34

UCHWAŁA NR V/31/99
RADY GMINY D O B R E
z dnia 20 stycznia 1999 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415 z późn. zmian.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. nr 13 poz. 74 z późn. zmian.) Rada Gminy Dobre postanawia co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre uchwalonym uchwałą Nr XXX/153/94 Rady Gminy w Dobrem z dnia 18 lutego 1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 2 poz. 28 z dnia 30 marca 1994r. w części przeznaczonej pod przemysł, powierzchniową eksploatację surowców oraz grunty rolne.
2. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazwana dalej planem.
3. Granice planu obejmują obszar o powierzchni ca 180 ha, położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej Nr 36227 Mińsk - Dobre, położony na gruntach wsi Rudzienko, Rudno i Dobre.
4. Integralną częścią planu jest rysunek wykonany w skali 1:2000 na wtórniku aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej - stan 1998r. stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
   2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
   3) lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
   4) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   1) przeznaczenie terenu pod zorganizowaną działalność inwestycyjną związaną z powierzchniową eksploatacją surowców udokumentowanych złóż kopalin oraz działalność Zakładu Ceramiki Budowlanej
   2) prowadzenie działalności gospodarczej na przedmiotowym terenie przyjmując jako zasadę nadrzędną zrównoważenie rozwoju, a w szczególności:
      - racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi
      - przywrócenie do stanu właściwego elementów przyrodniczych
      - niepogarszanie stanu środowiska
      - przeciwdziałanie wpływom powodującym jego degradację

§ 4

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określić wg ustaleń zawartych w uchwale oraz z zastosowaniem stosownych przepisów szczególnych.

§ 5

1. Ustala się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:
   1) granica opracowania
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach ściśle określone
   3) linie rozgraniczające o różnych zasadach zagospodarowania - postulowane

4) tereny przemysłu - Zakład Ceramiki Budowlanej (P)

5) tereny powierzchniowej eksploatacji surowców (PE)

6) strefa obserwacji archeologicznej (OW)

2. Pozostałe oznaczenia i napisy pełnią funkcję informacyjną o planie.

§ 6

1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P przeznaczone pod przemysł.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 podstawową funkcją jest produkcja ceramiki budowlanej
3. w obrębie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się różne zasady zagospodarowania:
   1) zieleń (ZI)
   2) budownictwo mieszkaniowe zakładowe (MZ)
   3) administracja oraz handel związany z Zakładem (A)
   4) inne usługi związane z Zakładem (U)
   5) urządzenia komunikacji (K)
   6) urządzenia infrastruktury technicznej (NO, EG)
3. W obrębie przeznaczenia podstawowego wyznacza się tereny o dopuszczalnych funkcjach zagospodarowania związanych z podstawową funkcją obszaru
   1) linie rozgraniczające w/w tereny posiadają charakter postulowany umożliwiający prowadzenie inwestycji etapami zachowując w granicach obszaru P ład przestrzenny
   2) uściślenie w/w linii winno nastąpić na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej w opraciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną zawierającą dane określone w § 6 ust. 6 uchwały
4. Na terenie wymienionym w ust. 1 obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy. W tym celu należy zachować następujące warunki:
   1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy dla obiektów produkcyjnych 9,0 m od poziomu terenu do okapu dachu.

2) kształt bryły budynków - horyzontalny, dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 27-45° z okapami wysuniętymi poza lico ściany
3) materiały wykończeniowe winny podkreślać formę obiektu oraz nawiązywać do całości zagospodarowania terenu
4) architektura winna uwzględniać funkcję i charakter obiektów w powiązaniu z tradycją miejscową.

5. Ustala się zachowanie proporcji w zagospodarowaniu terenu tak aby obiekty i urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego nie przekraczały 45% powierzchni terenów przeznaczenia podstawowego.
6. Na etapie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wymagana jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, która winna określać:
   1) sposób zagospodarowania przyszłej inwestycji oraz podstawowe rozwiązania architektoniczne, zakres eksploatacji istniejących obiektów i urządzeń,
   2) sposób wkomponowania inwestycji w otaczającą przestrzeń, dojścia, dojazdy, parkowanie, załadunek i rozładunek
   3) zasady obsługi technicznej

§ 7

1. Ustala się tereny powierzchniowej eksploatacji surowców oznaczone na rysunku planu symbolem PE
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, określającym optymalny sposób eksploatacji i wykorzystania udokumentowanych zasobów jak również racjonalnej gospodarki utworami nakładu.

1) Ustala się w projekcie zagospodarowania złoża pozostawienie gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością prowadzenia prac pielęgnacyjno-gospodarczych, zgodnie z przepisami szczególnymi

3. Ustala się tereny powierzchniowej eksploatacji jako obszary szczególnej ochrony środowiska, wymagające specjalnych zabiegów technicznych, organizacyjnych lub innych w celu zapewnienia wszystkim użytkownikom możliwości korzystania z tych zasobów zgodnie z przeznaczeniem.

4. Wprowadza się nakaz rekultywacji i zagospodarowania obszaru poeksploatacyjnego zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
5. Ustala się rekultywację terenu w sposób poprawiający zmianę w istniejącym krajobrazie poprzez przeznaczenie wyrobisk na zbiornik wodny, zalesienie, przywrócenie użytkowania rolniczego lub rekreacyjne.
6. Ustala się rekultywację i zagospodarowanie gruntów na wszystkich etapach działalności gospodarczej.
7. Ustala się prowadzenie rekultywacji przez właścicieli gruntów w uzgodnieniu z zarządem gminy, oraz przy zachowaniu przepisów szczególnych.
8. Do czasu eksploatacji złoża dopuszcza się użytkowanie rolnicze i leśne, zakazuje się wszelkiej zabudowy w tym również związanej z produkcją rolną i leśną.

§ 8

1. Ustala się minimalny zakres uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenu objętego planem
   1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych oraz produkcyjnych z wodociągu wiejskiego doprowadzonego z miejscowości Dobre do projektowanego Zakładu Ceramiki Budowlanej
   2) odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych kanalizacją sanitarną do zakładowej oczyszczalni ścieków
      a) dopuszcza się lokalizację oczyszczalni na terenie zakładu
      b) ustala się odprowadzanie oczyszczonych ścieków do rowu melioracyjnego, dla którego odbiornikiem jest rzeka Rządza.
      c) ustala się, że w procesie produkcyjnym nie powstaną ścieki przemysłowe
   3) wody deszczowe odprowadzane będą wewnętrzną kanalizacją poprzez osadnik do rowu melioracyjnego przebiegającego po wschodniej stronie terenu opracowania.
   4) gospodarka odpadami
      a) odpady bytowo-gospodarcze będą gromadzone w typowych pojemnikach i okresowo opróżniane na wysypisko gminne
      b) ustala się, że większość odpadów powstała z procesów produkcyjnych należy wykorzystać gospodarczo

c) ustala się, że odpady produkcyjne powstałe przy produkcji ceramiki w formie gruzu w całości przeznacza się do wykorzystania

d) pozostałe odpady winny być po uprzedniej segregacji gromadzone w kontenerach i odpowiednio poddane utylizacji, a następnie wg asortymentu będą oddawane na przerób jako surowce wtórne

e) plan zakłada, że przepracowane oleje będą wykorzystywane do innych celów

5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej trafostacji 2 x 1600 KVA zasilanej z linii wysokiego napięcia przebiegającej przez teren zakładu na warunkach określonych przez dostawcę energii

a) tereny w pobliżu linii napowietrznej 400 kV należy zagospodarować zgodnie z Polską Normą oraz wymogami określonymi w przepisach szczególnych

b) ustala się przeniesienie istniejącej linii napowietrznej 15 kV na warunkach uzgodnionych w Wydziałem Rozwoju i Dokumentacji ZEWT-TSA poza teren powierzchniowej eksploatacji

c) ustala się adaptację pozostałych urządzeń energetycznych występujących na terenie opracowania w postaci linii napowietrznych i kablowych oraz stacji transformatorowych

d) ustala się w zagospodarowaniu terenu przewidzieć udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetyki występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń

e) rozbudowę projektowanej sieci energetycznej włączyć w granice układów przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną na terenie Zakładu

6) Ustala się za podstawowe źródło energii cieplnej gaz ziemny

a) do czasu wybudowania gazociągu oraz stacji redukcyjnej ustala się zastosowanie instalacji zbiornikowych na gaz płynny oraz instalacji zbiornikowej na olej opałowy ciężki dla potrzeb socjalno-bytowych oraz potrzeb produkcyjnych

b) projekt budowlany przedmiotowych instalacji zbiornikowych należy uzgodnić z właściwą Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej oraz dostawcą gazu

c) urządzenia zbiornikowe winny zachowywać bezpieczne odległości od obiektów określone w przepisach szczególnych oraz Polskich Normach

7) ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną projektowanego Zakładu poprzez drogę wojewódzką Nr 36227
   a) należy zapewnić prawidłową komunikację wewnątrz Zakładu z uwzględnieniem ilości pojazdów przebywających na terenie
   b) dopuszcza się lokalizację na terenie Zakładu stacji paliw przeznaczonej do tankowanie pojazdów i urządzeń wewnątrz Zakładu
   c) zakłada się posadowienie jednego zbiornika na olej napędowy o pojemności 25000 l.

§ 9

1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego
   1) ustala się na terenie objętym planem racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie zasobami przyrodniczymi zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
   2) dopuszcza się wielkość produkcji nie powodującą szkodliwego oddziaływania na środowisko
   3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych mających na celu zmniejszenie stopnia i zasięgu skażeń, szczególnie substancjami ropopochodnymi
   4) ustala się dopuszczalną emisję zanieczyszczeń powietrza na poziomie nie powodującym wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania
      a) parametry emisji zanieczyszczeń z poszczególnych źródeł występujących na terenie zakładu powinien zamykać się w granicach objętych planem
      b) działalność emitatorów wiążąca się z wprowadzeniem zanieczyszczeń do atmosfery może być prowadzona jedynie na podstawie ważnej decyzji o dopuszczalnej emisji.
   5) ustala się utrzymanie stopnia uciążliwości Zakładu spowodowanego emisją hałasu na poziomie:
      a) do 50 dB dla pracy dziennej
      b) do 40 dB dla pracy nocnej
   6) ustala się maksymalną adaptację istniejących zadrzewień
      a) dopuszcza się wycinkę drzew spowodowaną konserwacją rozwiązań technicznych za zgodą właściwych organów

b) ustala się nakaz uzupełniania nasadzeń drzew na terenie wyznaczonym pod zieleń izolacyjną

7) ustala się nakaz wprowadzenia do zagospodarowania na obszarze P min. 20% terenu czynnego biologicznie

a) ustala się, że powierzchnia "biologicznie czynna" dotyczy terenu netto po odliczeniu układu komunikacyjnego

b) ustala się jako powierzchnię biologicznie czynną teren pokryty roślinnością w sezonie wegetacyjnym na gruncie rolnym

8) ustala się równolegle z prowadzeniem inwestycji kubaturowych wprowadzanianie do zagospodarowania zieleni izolacyjnej.

9) ustala się zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych i innych substancji do cieków wody, rowów melioracyjnych lub wód gruntowych

10) działalność gospodarcza nie może powodować przekroczeń związanych z uciążliwym oddziaływaniem wykraczającym poza granice opracowania.

11) ustala się na przedmiotowym terenie realizację zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz segregacji i usuwania odpadów.

12) ustala się zakaz realizacji zabudowy z pomieszczeniami na pobyt ludzi w strefach uciążliwości linii średniego i wysokiego napięcia.

§ 10

1. Ustala się na terenie opracowania w granicach uwidocznionych na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej "OW" - obserwacji archeologicznej

1) w granicach strefy obowiązuje prowadzenie wszelkiej działalności związanej z pracami ziemnymi pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim

2) w przypadku natrafienia podczas w/w prac na ślady zwartych obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych

3) Wojewódzki Konserwator Zabytków, w uzasadnionych przypadkach, zastrzega sobie prawo do nakazania wyprzedzających, archeologicznych badań wykopaliskowych lub do odstąpienia od warunków nadzoru archeologicznego.

§ 11

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości 10 %.

§ 12

Uchyla się Uchwałę Rady Gminy Dobre Nr XXX/153/94 z dnia 18 lutego 1994r.w części dotyczącej obszaru objętego planem.

§ 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobre.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym .

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Kosim