

**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 Dobrze

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 Dobrze postanawia co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrze 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 - Dobrze, położony na gruntach wsi Rudzienko, Rudno i Dobrze.
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
  - nie pogarszanie 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. *zgodnie z planem dla przem.*
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 oparciu 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 Wydziale 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 wprowadzanie 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 Dobrze Nr XXX/153/94 z dnia 18 lutego 1994r.w części dotyczącej obszaru objętego planem.


## § 13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobrze.

## § 14

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

Przewodniczący Rady Gminy



Jan Kosim