



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 15 listopada 1999 r.

Nr 43

Treść:

## UCHWAŁY RAD

Str.

Poz.:

- 281** - Nr XII/86/99 Rady Gminy w Dąbrowie z dnia 25 października 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część wsi Karczów. **-1295**
- 282** - Nr XII/96/99 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 września 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. **-1302**

### Poz.281

**Uchwała Nr XII/86/99  
Rady Gminy w Dąbrowie  
z dnia 25 października 1999 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego,  
obejmującego część wsi Karczów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r., Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412) - Rada Gminy w Dąbrowie uchwala, co następuje :

### § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Karczów.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego jako tereny usługowo-wytwórcze w rejonie skrzyżowania dróg krajowych Nr 4 i Nr 404 we wsi Karczów.

### § 2

Rysunek planu w skali 1:1000 oraz prognoza skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze są integralną częścią planu zagospodarowania przestrzennego. Rysunek planu określa obszary i linie rozgraniczające terenów, o których mowa w § 4.

### § 3

Ileć w przepisach niniejszych mówi się o:

1) terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji, oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,

3) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,

4) zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny, realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzonych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową.

5) terenach usługowych - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania obiektami usługowo-handlowymi, w tym wielkopowierzchniowymi z parkingami, hotelowymi, motelowymi, gastronomicznymi, rzemiosła, instytucji finansowych, jednostek gospodarczych o charakterze usługowym i składów, nie powodujących negatywnego oddziaływania na środowisko oraz nie wywołujących konfliktów sąsiedzkich,

6) terenach wytwórczych - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania obiektami produkcyjnymi, baz, magazynów z obiektami infrastruktury technicznej,

7) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia (naziemne i podziemne), służące funkcji dominującej.

### § 4

Obszar objęty planem dzieli się na jednostki terenowe, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla których w uchwale wprowadza się odpowiednie symbole i określa się przeznaczenie:

USŁUGI:

UG - tereny usług gastronomii wraz z motelami,

UH - tereny usług handlowych - w tym wielkopowierzchniowych - z parkingiem,

P, S, B - tereny lokalizacji obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów z obiektami infrastruktury technicznej,

UT, S - tereny usług turystycznych, krajoznawczych oraz sportu (rowery, tenis itp.),

KS - tereny urządzeń komunikacji - stacje paliw, stacje obsługi samochodów,

P - tereny parkingów dla ciężkiego ruchu tranzytowego,

Pw - tereny parkingów wydzielonych, ogólnodostępne,

KR - tereny zarezerwowane pod rozbudowę węzła drogowego - docelowo dwupoziomowego,

1GP-2/2 - droga krajowa nr 404 - Nysa - Karczów (do rozbudowy),

2GP-2/2 - droga krajowa nr 4 - Brzeg - Nogawczyce - alternatywa dla płatnej autostrady A-4 (do rozbudowy),

KW - główne ciągi uliczne, wewnętrzne wraz z uzbrojeniem,

KD - drogi dojazdowe I etapu realizacji,

KG - drogi gospodarcze i dojazdowe do pól.

### § 5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych w planie symbolami cyfrowymi i literowymi są następujące:

1 KS - pow. 2,24 ha

przeznaczenia podstawowe - teren projektowanej stacji paliw wraz ze stacją obsługi samochodów i małą gastronomią.

Linie zabudowy i zasady obsługi komunikacyjnej określono na rysunku planu.

Z układu komunikacji wewnętrznej należy przewidzieć obsługę terenu oznaczonego symbolem 2P (parking dla ciężkiego ruchu tranzytowego) oraz terenu oznaczonego symbolem 3UG (usługi gastronomii wraz z motelem).

Docelowy wyjazd i wjazd na stację odbywać się będzie z proj. Południowej nitki drogi krajowej Nr 404. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określono na rysunku planu.

2 P - pow. 1,46 ha:

przeznaczenia podstawowe - teren projektowanego parkingu dla ciężkiego ruchu tranzytowego wraz z urządzeniami zaplecza logistycznego. Dojazd i wyjazd z wewnętrznego układu komunikacyjnego terenu oznaczonego symbolem 1KS (stacja paliw).

3 UG - pow. 0,64 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren

projektowanych obiektów usług gastronomicznych i hotelarskich. Dojazd i wyjazd z wewnętrznego układu komunikacyjnego terenu oznaczonego symbolem 1KS (stacja paliw).

4 KS - pow. 1,52 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanej stacji paliw wraz z małą gastronomią. Z układu komunikacji wewnętrznej należy przewidzieć obsługę terenu oznaczonego symbolem 5UG (gastronomia i motel).

5 UG - pow. 0,76 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanych usług gastronomicznych i hotelarskich. Dojazd i wyjazd z wewnętrznego układu komunikacyjnego terenu oznaczonego symbolem 4KS (stacja paliw). Linie zabudowy od strony południowej i północnej określono na rysunku planu. W ramach terenu należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości zgodnej z obowiązującymi wskaźnikami.

6 UT, S - pow. 0,30 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanych obiektów związanych z możliwością uprawiania turystyki krajoznawczej (rowery, hippika). Możliwość realizacji kortu tenisowego. Linie zabudowy określono na rys. planu. Dojazd i wyjazd z ciągu ulicznego oznaczonego symbolem 15 KW.

7 UH - pow. 2,50 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanych usług handlowych wielkopowierzchniowych wraz z parkingami.

Uwaga: liczbę parkingów należy bilansować - zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami - uwzględniając parkingi zewnętrzne, oznaczone symbolem 20 Pw.

Obsługa komunikacyjna terenu z głównego ciągu ulicznego, wewnętrznego, oznaczonego symbolem 15 KW, od strony północnej.

Na osi wjazdu należy przewidzieć akcent przestrzenny. Linie zabudowy określono na rys. planu. Od strony skrzyżowania dróg krajowych należy uwzględnić aspekt widokowy wymagający specjalnego potraktowania.

8 UH - pow. 1,53 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanych usług handlowych, w tym również wielkopowierzchniowych. Ze względów organizacyjnych teren można podzielić na dwie działki po 0,74 ha i 0,79 ha. Linie zabudowy określono na rys. planu. Obsługa

komunikacyjna terenu z głównych ciągów ulicznych oznaczonych symbolami 12KW, 13KW, i 15KW.

9 P,S,B - pow. 4,70 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanych obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów z obiektami infrastruktury technicznej.

Ze względów organizacyjnych teren można podzielić na 6 działek, odpowiednio po 0,95 ha, 0,60 ha, 2 x 0,84 ha, 0,72 ha oraz 0,75 ha. Linie zabudowy określono na rys. planu. Liczba kondygnacji: I - II (proponowana). Obsługa komunikacyjna terenu z głównych ciągów ulicznych oznaczonych symbolami 13KW, 15KW i 18KW.

10 P, S, B - pow. 0,64 ha:

przeznaczenie podstawowe - teren projektowanych obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów wraz z obiektami infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna terenu z głównych ciągów ulicznych oznaczonych symbolami 12KW oraz 13KW.

Uwaga: liczbę parkingów należy bilansować - zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami - uwzględniając parkingi zewnętrzne oznaczone symbolem 19Pw. Linie zabudowy określono na rys. planu. Liczba kondygnacji: I - II (proponowana).

11 P, S, B - pow. 2,27 ha:

przeznaczenie podstawowe - tereny projektowanych obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów z obiektami infrastruktury technicznej. Ze względów organizacyjnych teren można podzielić na 3 działki, odpowiednio po 0,83 ha, 0,74 ha oraz 0,70 ha. Obsługa komunikacyjna terenu z głównego ciągu ulicznego oznaczonego symbolem 13KW. Linie zabudowy określono na rys. planu. Liczba kondygnacji: I - II (proponowana).

12 KW - główny wewnętrzny ciąg uliczny wraz z uzbrojeniem. Szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0 m. Dwie jezdnie po 7,0 m. każda rozdzielone pasem wewnętrznego podziału o szerokości 2,5 m. Obustronne chodniki po 1,60 m.

13 KW - główny wewnętrzny ciąg uliczny wraz z uzbrojeniem. Szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m. Jezdnia szerokości 7,0 m. Obustronne chodniki po 1,60 m.

14 KD - droga dojazdowa I etapu realizacji, jednokierunkowa, wylotowa do drogi krajowej nr 4. Szerokość jezdni 7,0 m.

Obustronne chodniki po 1,60 m.

15 KW - główny wewnętrzny ciąg uliczny wraz z uzbrojeniem. Szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m. Jezdnia szerokości 7,0 m. Obustronne chodniki po 1,60 m.

16 Pw - pow. 0,80 ha:

Parking wydzielony, ogólnodostępny z zielenią.

Liczba stanowisk - ok. 230.

17 KG - droga gospodarcza, dojazd do pól. Szerokość jezdni 3,5 m.

18 KW - główny wewnętrzny ciąg uliczny wraz z uzbrojeniem. Szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m. Jezdnia szerokości 7,0m. Obustronne chodniki po 1,60 m.

19, 20, 21, 22 Pw - parkingi wydzielone, ogólnodostępne, komponowane wraz z zielenią - do obsługi terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Parkingi zlokalizowano w liniach rozgraniczających dróg krajowych Nr 404 i Nr 4.

23 KR - pow. 0,60 ha:

przeznaczenia podstawowe - rezerwa terenu pod rozbudowę węzła drogowego - docelowo dwupoziomowego.

#### POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

1GP-2/2 - droga krajowa Nr 404 relacji Nysa - Karczów. Modernizacja do parametrów II klasy technicznej (2 x 2 x 3,5m. - szerokość pasa drogowego - 80,0 m). Budowa drugiej jezdni po stronie południowej.

2GP-2/2 - droga krajowa Nr 4 relacji Brzeg - Nogawczyce.

Modernizacja do parametrów III klasy technicznej z budową drugiej jezdni po wschodniej stronie jezdni istniejącej (2 x 2 x 3,5m) - szerokość pasa drogowego - 80,0m.

### § 6

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

#### 1. Zaopatrzenie w wodę.

Gmina Dąbrowa zaopatrywana jest w wodę głównie z wodociągu Związku Gmin "PROKADO", o wydajności  $Q = 10 - 12$  tys.  $m^3/d$ . Rezerwy tego źródła mogą być przeznaczone dla potrzeb obszaru "Karczów", zwłaszcza w początkowym okresie

poprzez wodociąg D 150 z kierunku wsi Wrzoski.

Rozprowadzenie po terenie obszaru "Karczów" przewodami  $\phi 100$  o łącznej długości  $L = 1,6$  km.

#### 2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Przewiduje się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych i technologicznych) w powiązaniu z programowanym systemem kanalizacji sanitarnej dla gminy Dąbrowa - wg "Koncepcji kanalizacji sanitarnej dla gminy Dąbrowa" - oprac. BPWM "PROMEL" - Opole, 04. 1999r.

Odprowadzenie ścieków od poszczególnych dostawców do kanałów głównych, przewiduje się kanałami ulicznymi KS  $\phi 0,20$  o łącznej długości  $L = 1,5$  km.

Ścieki oczyszczane będą na wspólnej grunty odczyszczalni ścieków "NIEWODNIKI" (Wariant I - wg Koncepcji BPWM "PROMEL") o przepustowości  $Q = 1400 + 600 = 2000$   $m^3/d$ , dostosowanej do wymogów odbiornika I kl. czystości, jakim jest Prószkowski Potok.

Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni, ścieki odprowadzać do zbiorników wybieralnych.

#### 3. Kanalizacja deszczowa.

Jako pośrednie odbiorniki ścieków deszczowych przewiduje się odpowiednio przygotowane istniejące rowy melioracyjne. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków z obszaru "Karczów" jest potok Dożyna, do którego kierowane będą wody deszczowe odpowiednio podczyszczone w urządzeniach (separatorach) na kanałach i rowach doprowadzających.

Odprowadzanie ścieków z dróg i placów przewiduje się kanałami krytymi o łącznej długości  $L = 2,0$  km.

W miejscach szczególnie uciążliwych (dystrybutory paliw, myjnie samochodów), należy instalować dodatkowo separatory 1-go rzędu.

4. Zaopatrzenie w ciepło z instalacji indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

#### 5. Elektroenergetyka.

Dla obszaru "Karczów" przewiduje się docelową dostawę ok. 300 kW mocy szczytowej.

Zakłada się, że w I etapie (zapotrzebowanie mocy ok. 100-120 kW) pokrycie potrzeb nastąpi ze stacji

słupowej, zlokalizowanej na zapleczu terenu określonego na rys. planu symbolem 5UG (usługi gastronomii i hotelarstwa). Wybudowanie tej stacji wraz z napowietrzną linią 15 kV zabezpieczy potrzeby elektryczne dwóch stacji paliw przewidzianych do realizacji w sąsiedztwie parkingu oraz terenów rekreacyjno-sportowych.

Podłączenie projektowanej linii 15 kV o przekroju 35 mm<sup>2</sup> AFL odczepowo z istniejącego ciągu liniowego relacji Karczów - "Hodowla" - Dąbrowa "Młyn". Obiekty realizowane w sąsiedztwie tej stacji zasilic liniami kablowymi niskiego napięcia. Do stacji należy zapewnić odpowiedni dojazd.

Zakłada się, że w II etapie zabezpieczone zostaną docelowe potrzeby obszaru objętego opracowaniem.

Przewiduje się wybudowanie dwóch stacji 15/0,4 kV typu kablowego, których lokalizację określono na rysunku planu.

Do stacji należy zapewnić odpowiedni dojazd.

Zasilenie stacji liniami napowietrzno-kablowymi ze stacji Karczów "Hodowla" z jednej strony oraz wpięcie w wybudowany w I etapie odczep linii zasilającej stację ST-1.

Plan dopuszcza:

- budowę w miejscu stacji kablowych obiektów wieżowych wraz z zasilaniem napowietrznym, w przypadku gdy tak zostaną wkomponowane w środowisko, by nie wpływały na walory estetyczne rejonu,

- w razie konieczności przebudowę nowej linii 15 kV zasilającej stację ST-1 z 35 mm<sup>2</sup> AFL na 70 mm<sup>2</sup> AFL na odcinku od planowanych składów do włączenia do istniejącej linii Karczów "Hodowla" - Dąbrowa "Młyn".

Sieć niskiego napięcia projektuje się generalnie jako kablową. Dopuszcza się jednak wybudowanie odcinków napowietrznych głównie w rejonie lokalizacji baz, składów i magazynów.

6. Gospodarka odpadami.

Odprowadzanie nieczystości stałych do kontenerów i pojemników i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne, na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.

7. Telekomunikacja.

Docelowo należy projektować kanalizację kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia dróg,

obejmującą budowę ziemnego kabla światłowodowego, instalacje światłowodowego urządzenia dostępowego o pojemności 60 NN, rozbudowę sieci rozdzielczej o 130 kmpar.

Uwaga: opracowania branżowe znajdują się w "Dokumentacji planu".

## § 7

Przed przystąpieniem do realizacji poszczególnych obiektów, należy zdjąć i zagospodarować przy rekultywacji terenu warstwę gleby (humusu).

## § 8

Na terenie objętym opracowaniem, wymagane jest stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływanie na otoczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, wody i gleby oraz wibracji, hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

## § 9

W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu, obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

## § 10

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości terenów objętych niniejszym planem, ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, zgodnie z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

## § 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Dąbrowie.

## § 12

Tracą moc ustalenia zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w dniu 5 grudnia 1991 r. na podstawie uchwały Nr XII/61/91 Rady Gminy w Dąbrowie - w zakresie dotyczącym obszaru objętego niniejszą uchwałą.

**§ 13**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Dąbrowie.

**§ 14**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Piotr Wieczorek