

**Uchwała Nr XXX/215/09**  
**Rady Gminy Tarnów Opolski**

z dnia 22 czerwca 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory**

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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, 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. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2003 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 oraz z 2007 Nr 127 poz.880 ), oraz uchwały Rady Gminy w Tarnowie Opolskim Nr XVI/125/08 z dnia 10 kwietnia 2008 r. - po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnów Opolski, przyjętego uchwałą Nr XIV/91/99 Rady Gminy w Tarnowie Opolskim z dnia 30 grudnia 1999 r., uchwała się co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory, przyjętego uchwałą Nr XII/75/03 Rady Gminy w Tarnowie Opolskim z dnia 27 listopada 2003 r. - zwanego dalej planem.

2. Obszar zmiany planu obejmuje teren o powierzchni 1 ha, położony w północnej części wsi Przywory, po zachodniej stronie ul. Wiejskiej, oznaczony w obowiązującym planie symbolami RP (tereny rolnicze) i RO (uprawy ogrodnicze).

§ 2.1. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia części terenów rolniczych i terenu upraw ogrodniczych, oznaczonych w zmienianym planie odpowiednio symbolami RP i RO na teren obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **1 P/U**, oraz określenie dla tego terenu ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W niniejszej uchwale nie określa się :

1) terenów niewystępujących w obszarze zmiany planu a wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego: terenów górniczych, terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 3.1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są:

1) treść niniejszej uchwały;

2) oznaczenia na rysunku zmiany planu:

a) granice zmiany planu,

b) przeznaczenie terenu określone odpowiednimi symbolami literowymi,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone (obowiązujące),

d) kierunki dostępności komunikacyjnej,

e) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych.

2. Integralną częścią 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.

§ 4.1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

1) **przeznaczenie podstawowe albo podstawowa funkcja terenu** - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym;

2) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – budynki i budowle pomocnicze, gospodarcze, garaże, siłosy, konstrukcje stalowe i oporowe, parkingi, wiaty i inne urządzenia (naziemne i podziemne) - związane z funkcją podstawową lub pełniące wobec niej służebną rolę;

3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do krawędzi jezdni przyległej drogi; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, schody zewnętrzne, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane regulujące wymagane odległości budynków od granic działki;

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

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

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

## **Dział II**

### **Przepisy szczególne**

#### **Rozdział 1**

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

§ 5.1. Ustala się teren oznaczony symbolem **1 P/U**, o przeznaczeniu podstawowym: teren obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów.

2. Na terenie określonym w ust. 1 ustala się możliwość realizacji następujących przedsięwzięć, spełniających szczegółowe warunki zmiany planu :

1) lokalizację obiektów produkcyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

3) lokalizację obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

4) lokalizację składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

5) lokalizację dróg i placów komunikacji wewnętrznej oraz zjazdu z ul. Wiejskiej,

6) budowę wewnętrznej infrastruktury technicznej, podziemnej i nadziemnej,

7) przebudowę, rozbudowę, wymianę i zmianę funkcji budynków i urządzeń na inne funkcje produkcyjne, usługowe i składowo-magazynowe.

8) przeznaczenie na wyżej wymienione cele zachodniej części obszaru zmiany planu, znajdującej się obecnie w zasięgu zagrożenia powodzią stuletnią, jest dopuszczalne pod warunkiem podwyższenia tego terenu do poziomu przyległej ulicy Wiejskiej, realizowanego nasypami kontrolowanymi - z mas ziemnych lub skalnych oraz odpadów obojętnych w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach.

3. Dla terenów **1 P/U** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej od przyległej drogi wojewódzkiej (ul. Wiejskiej w Przyworach) - w odległości nie mniejszej niż 8 m od krawędzi jezdni.

2) Od innych granic terenu **1 P/U** należy zachować odległości zabudowy uwzględniające obniżoną nośność gruntów nasypowych w strefie sztucznie ukształtowanej skarpy doliny Odry.

3) Liczba kondygnacji nowej zabudowy magazynowej, produkcyjnej i socjalnej - nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze w stromym dachu.

4) Wysokość elewacji frontowej budynków (do okapu dachu) - do 4,0 m.

5) Wysokość konstrukcji i budowli niekubaturowych, mierzona od powierzchni terenu do najwyższego punktu budowli - do 10 m, większa wysokość dopuszczalna tylko w przypadku potrzeb technologicznych, uzasadnionych w projekcie budowlanym.

6) Geometria dachów budynków - dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 20° - 30°, z główną kalenicą usytuowaną prostopadle lub równoległe do ulicy, dopuszcza się także dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci do 12°.

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

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

b) zieleń urządzonej i izolacyjną na nie mniej niż 5 % powierzchni terenu.

8) Rów biegnący w kierunku północnym przez teren **1 P/U** należy w razie potrzeby skanalizować albo przenieść na zachodnią granicę terenu **1 P/U**.

9) Dopuszczenie do użytkowania obiektów składowych, magazynowych i produkcyjnych warunkuje się wyposażeniem terenu w systemy kanalizacyjne i wodociągowe, w tym przeciwpożarowe sieci hydrantowe.

§ 6.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej **ZP** w otoczeniu sąsiedniego, zakładowego ujęcia wód podziemnych.

2. Na terenach zieleni urządzonej **ZP** uwzględnić zieleń trawiastą, średnią i wysoką, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu.

§ 7.1. Ustala się tereny wód płynących, oznaczone symbolem **W**.

2. W użytkowaniu wód (**W**) należy stosować następujące zasady:

1) koryto ciekę utrzymywać w odpowiednim stanie, nie dopuszczać do niekontrolowanego zarażania, modernizować w razie potrzeby;

2) zachować i chronić istniejącą roślinność przykorytową;

3) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;

4) zabrania się grodzenia wód w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów oraz zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

## **Rozdział 2**

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

§ 8.1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego zmianą planu: zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 423 relacji Opole – Kędzierzyn Koźle, oraz drogą wewnętrzną **KDW**.

2. Parametry techniczne zjazdu i skrzyżowania drogi wewnętrznej **KDW** z drogą wojewódzką powinny odpowiadać wymaganiom odpowiednich przepisów o drogach publicznych.

3. Parametry techniczne drogi wewnętrznej **KDW** i dróg zakładowych należy dostosować do pojazdów, których dojazd do działki jest konieczny, powinny ponadto umożliwiać awaryjny przejazd samochodami pożarniczymi.

## **Rozdział 3**

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

§ 9. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru zmiany planu w wodę:

1) Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych - z istniejącej sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę wsi Przywory w ciągu ul. Wiejskiej.

2) Dodatkowe zaopatrzenie w wodę - dla celów produkcyjnych i przeciwpożarowych - z zakładowego ujęcia wody podziemnej (studni) na terenie **WZ**, sąsiadującym z obszarem zmiany planu.

§ 10. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - do kanalizacji sanitarnej wsi Przywory.

2) Odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) z terenu składów, magazynów, obiektów produkcyjnych i usługowych - do 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 dachów, dróg, placów manewrowych i miejsc postojowych - zakładową kanalizacją deszczową do studni przelewowej z odstojnikiem szlamowym i separatorem, zlokalizowanej na sąsiedniej działce nr 1137/273, i dalej do rowu melioracyjnego (**W**) w zlewni rzeki Odry.

§ 11. Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany planu w energię elektryczną w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejącej na terenie 1 P/U stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczonej symbolem Et.

§ 12.1. Ustala się możliwość budowy na obszarze zmiany planu sieci rozdzielczej gazu.

2. 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.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia obszaru zmiany planu w energię ciepłą - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania ekologicznych nośników (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, opalanych paliwami stałymi.

§ 14.1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

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

2) przechowywanie odpadów zaliczonych do niebezpiecznych - w wyznaczonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach na terenie **1 P/U** lub na terenie macierzystego zakładu;

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

2. Masy ziemne i skalne przywożone i przemieszczane w związku z realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami zmiany planu, w szczególności wykorzystane do kształtowania powierzchni terenów inwestycji, nie są traktowane jako odpady w rozumieniu ustawy o odpadach pod warunkiem że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony przeciwpowodziowej i przed zagrożeniami związanymi z osuwaniem się mas ziemnych**

§ 15.1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze zmiany planu - znajdującego się w granicach głównych śródlądowych zbiorników wód podziemnych:

a) gromadzących wody piętra triasowego w utworach szczelinowo-krasowych, G.Z.W.P. Nr 333 „Zbiornik Opole - Zawadzkie” – wymagający najwyższej ochrony zasobów wodnych,

b) gromadzących wody piętra triasowego w utworach szczelinowo-porowych, G.Z.W.P. Nr 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie” – wymagający wysokiej ochrony zasobów wodnych.

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

1) lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do sieci i urządzeń kanalizacyjnych;

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

3. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych, należy uszczelnić i zabezpieczyć przed sływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

4. Sposób prowadzenia działalności składowej i przemysłowej na terenie **1 P/U** należy dostosować do nakazów i zakazów określonych w decyzjach administracyjnych ustanawiających strefy ochronne ujęcia wody, zgodnie z przepisami ustawy - Prawo wodne.

5. Dopuszcza się lokalizowanie na terenie **1 P/U** przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, szczegółowymi warunkami jego zabudowy i zagospodarowania oraz z ustalonymi w planie zakazami i ograniczeniami.

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

§ 16.1. Na obszarze zmiany planu nie normuje się dopuszczalnych poziomów hałasu, jednak hałas docierający z terenów **1 P/U** do terenów zabudowy mieszkaniowej, sąsiadującej z obszarem pla-

nu, nie może przekraczać poziomów dopuszczalnych, określonych w przepisie szczególnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. Ze względu na wymienione wyżej uwarunkowania - uciążliwe akustycznie urządzenia na terenie **1 P/U** należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 50 m od zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, znajdującej się poza granicami planu.

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

2. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub Wójta Gminy Tarnów Opolski.

§ 18.1. Część terenu **1 P/U**, planowana do podwyższenia nasypami ziemnymi, znajduje się w obniżeniu dolinym Odry, w obszarze zagrożenia powodzią stuletnią (Q1), odpowiadającym zasięgowi katastrofalnej powodzi w 1997 r.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 należy stosować zabiegi przeciwdziałające rozmyciu nasypów przez wody powodziowe - odpowiednie uformowanie i zagęszczenie nasypów oraz zwartą obudowę roślinną skarpy.

§ 19.1. W obszarze zmiany planu występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, do których zaliczają się planowane strome skarpy - ukształtowane z gruntów nasypowych pod kątem większym niż 20°; zagrożenie osuwiskami może potęgować nadmierne obciążenie statyczne (budowlami) i dynamiczne (transport, wibracje przemysłowe) szczególnie w okresach nasilonych opadów atmosferycznych i roztopów oraz w miejscach pozbawionych okrywy roślinnej.

2. W strefie zagrożeń osuwiskowych obowiązuje szczegółowe rozpoznanie geologiczno-inżynierskie przed sporządzeniem projektu budowlanego.

## **Rozdział 5**

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

§ 20. W razie ujawnienia w czasie robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy niezwłocznie zawiadomić Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu a jeżeli nie jest to możliwe - Urząd Gminy w Tarnowie Opolskim oraz zabezpieczyć znalezisko i wstrzymać roboty mogące je uszkodzić - do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.

## **Dział III**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

## **Rozdział 1**

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

§ 21. 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**

§ 22. 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 produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów **1 P/U** - 20%;
- 2) tereny wód płynących **WS** - 20%;
- 3) tereny zieleni urządzonej **ZP** - 20%.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Przywory, przyjęty uchwałą Nr VI/32/03 Rady Gminy Tarnowie Opolskim z dnia 27 marca 2003 r. traci moc w obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnów Opolski.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronach internetowych Gminy Tarnów Opolski.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Tarnów Opolski  
*Rudolf Urban*