



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 3 grudnia 2025 r.

Poz. 3011

UCHWAŁA NR XXI/159/2025 RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach: Bzionków, Kocury i Pludry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr LII/464/2023 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie: Bzionków, Kocury i Pludry, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022 r, Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie: Bzionków, Kocury i Pludry, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) trzech rysunków planu, stanowiących integralne części uchwały tj.:
 - a) załącznik nr 1 do uchwały opracowany w skali 1:1000 dla obszaru Bzionków,
 - b) załącznik nr 2 do uchwały opracowany w skali 1:1000 dla obszaru Pludry,
 - c) załącznik nr 3 do uchwały opracowany w skali 1:500 dla obszaru Kocury;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych aktu - stanowiących załącznik nr 6 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) zabytkowy park przypałacowy;
- 10) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków,
- 11) stanowisko archeologiczne wraz z numerem;
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 13) budynek do odbudowy;
- 14) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 15) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały od nr 1 do 3,
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć obszary objęte niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację zabudowy znajdującą się od strony drogi lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące świadczeniu szeroko rozumianych usług komercyjnych z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 7) wielkopowierzchniowym obiekcie handlowym – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², w którym prowadzona jest jakakolwiek działalność handlowa;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy części podziemnych budynku. Dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m takich elementów jak:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

- b) podpór konstrukcyjnych,
 - c) elementów nadwieszń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - d) tarasów i werand,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej,
- 9) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przy której musi być usytuowana jedna z zewnętrznych ścian budynku na wszystkich kondygnacjach, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnie, podesty, okapy dachu, zadaszenia, wykusze, ryzality, ganki, balkony, oraz części obiektów znajdujących się w całości pod poziomem terenu. Określa się maksymalną odległość tego wysunięcia na 1,5 m. Dla budynków gospodarczych, garażowych i technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej ściany budynku w głąb działki budowlanej na odcinku nie dłuższym niż 40% długości ściany;
- 10) obiektach i elementach zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania – należy przez to rozumieć m.in.: elementy uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, parkingi, miejsca postojowe;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 12) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą, o kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;
- 13) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych, polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 14) strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego – należy przez to rozumieć rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przeznaczenia oraz funkcje wykluczone:

- 1) teren elektrowni wiatrowej;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usługi w zakresie: warsztatu mechanicznego, warsztatu wulkanizacyjnego, warsztatu elektrycznego, serwisu blacharskiego, lakierniczego, demontażu pojazdów, skupu surowców wtórnych, usług pogrzebowych;
- 4) funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowania materiałów sypkich, ubojem zwierząt.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania oraz bocznic kolejowych dla potrzeb obsługi obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usługowych, przystosowanych do przeładunku intermodalnych kontenerów morskich.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 14 m;
- 2) dla budowli wysokość nie większa niż 14 m;
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 10 m;
- 4) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 3,5 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 2,0;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy do 2,5;
- 9) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 10) geometria dachu – dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45° z zastrzeżeniem przepisów zawartych w § 16;
- 11) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 12) w granicach strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy zawarte w § 17;
- 13) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy zawarte w § 16;
- 14) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 18;
- 15) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 22.

6. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U oraz 2MN-U należy wykonać pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-P obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przeznaczenia oraz funkcje wykluczone:

- 1) teren elektrowni wiatrowej;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usługi w zakresie: warsztatu mechanicznego, warsztatu wulkanizacyjnego, warsztatu elektrycznego, serwisu blacharskiego, lakierniczego, demontażu pojazdów, skupu surowców wtórnych, usług pogrzebowych;
- 4) funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, ubojem zwierząt.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów wysokość nie większa niż 25 m;
- 2) dla budowli wysokość nie większa niż 35 m;
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 10 m;
- 4) wysokość wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii nie większa niż 5 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 70%;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 9) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 10) geometria dachu – dachy płaskie i spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°;
- 11) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 22.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren usług z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przeznaczenia oraz funkcje wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) usługi w zakresie: warsztatu mechanicznego, warsztatu wulkanizacyjnego, warsztatu elektrycznego, serwisu blacharskiego, lakierniczego, demontażu pojazdów, skupu surowców wtórnych, usług pogrzebowych;
- 4) funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, składowania materiałów sypkich;

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków usługowych wysokość nie większa niż 14 m;
- 2) dla budowli i obiektów infrastruktury technicznej wysokość nie większa niż 14 m;
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 - wysokość nie większą niż 6 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 2,0;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy do 2,5;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) geometria dachu – dachy spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 30° do 45, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w § 16;
- 10) dla obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy zawarte w § 16;
- 11) w granicach strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy zawarte w § 17;
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 22.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 4MN-U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przeznaczenia oraz funkcje wykluczone:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) teren usług handlu hurtowego;
- 3) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, w tym strzelnic;
- 5) teren usług kultury i rozrywki, w tym domy weselne, dyskoteki;
- 6) usługi w zakresie: warsztatu mechanicznego, warsztatu wulkanizacyjnego, warsztatu elektrycznego, myjni samochodowych, serwisu blacharskiego, lakierniczego, demontażu pojazdów, skupu surowców wtórnych, usług pogrzebowych.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 8 m;
- 2) dla budowli i obiektów infrastruktury technicznej wysokość nie większa niż 5 m;
- 3) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 – nie większą niż 6 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy do 0,8;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachów głównej bryły budynków
 - a) dachy strome;
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub wielospadowe;
- 10) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 18;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 22.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i elementów zagospodarowania działek, niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 8 m;
- 2) dla budowli i obiektów infrastruktury technicznej wysokość nie większa niż 5 m;
- 3) wysokość budynków garażowych, wiat, altan i pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 i 2 – nie większą niż 6 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5;

- 7) maksymalna intensywność zabudowy do 0,8;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) geometria dachów głównej bryły budynków:
 - a) dachy strome,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub wielospadowe;
- 10) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 18;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 22.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZP do 3ZP ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) lokalizację ogólnodostępnej, urządzonej zieleni parkowej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %;
- 4) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, siłowni terenowych, placów do gier terenowych;
- 5) w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują przepisy zawarte w § 18.

3. W granicach terenu oznaczonego symbolem 2ZP oraz 3ZP ustala się:

- 1) lokalizację ogólnodostępnej, urządzonej zieleni parkowej;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80 %
- 4) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, siłowni terenowych, placów do gier terenowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zbiorników retencyjnych, tarasów, kładek, wiat i altan.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość realizacji urządzeń wodnych,
- 2) zakaz zabudowy.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KR do 8KR ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W granicach terenów o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 13. Ustala się następujące wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz odbudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 3) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;

- 4) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 2MN oraz od 1MN-U do 4MN-U dopuszcza się lokalizowanie budynków garażowych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 6) zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i garaży z blachy trapezowej i falistej oraz z betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 7) dla budynków lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 2MN oraz od 1MN-U do 3MN-U nakazuje się:
 - a) stosować kolorystykę elewacji budynków z przewagą tynków o jasnych barwach w odcieniach bieli, jasnego brzoza, jasnego brzoza z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji drewna, kamienia, cegły elewacyjnej lub naturalnej,
 - b) krycie dachów stromych z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub rozwiązań imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnej czerwieni, brzoza i ceglatego,
 - c) dopuszcza się stosowanie pokryć dachowych w postaci szkła oraz darni;
- 8) w obrębie jednej działki budowlanej nakazuje się stosowanie jednolitych rozwiązań materiałowych, kolorystycznych i wykończeniowych dla wszystkich nowo rojektowanych budynków;
- 9) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach ciągów pieszych,
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 14. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich obszarach objętych planem z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko został stwierdzony zgodnie z przepisami szczególnymi w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P i 2U-P, od 1MN do 2MN oraz od 1MN-U do 4MN-U z zastrzeżeniem pkt. 3.
- 3) ustalenia o których mowa w pkt. 1 i 2 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 4) zakaz lokalizacji zakładów, o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz składowania odpadów;
- 7) w zakresie ochrony powietrza obowiązuje zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy,
- 8) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie;

- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych lub cieków po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit a, nie było możliwe;
- c) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia – dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów gospodarki ściekowej, w tym przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 9) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach ustala się:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- c) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej,
- d) zapewnienie standardów akustycznych na granicy z terenami o zdefiniowanych wyższych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 11) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami obowiązuje nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- 12) w zakresie adaptacji do zmian klimatu:
- a) wszystkie wolne od utwardzenia fragmenty terenu zagospodarować zielenią lub powierzchnią biologicznie czynną,
- b) nakaz stosowania rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, m.in. takich jak stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzenia dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych oraz naziemnych stanowisk postojowych,
- c) zachowanie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z projektowaną zabudową lub infrastrukturą techniczną wymóg ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, wyznaczonego na rysunku planu i wymienionego w poniższej tabeli, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Numer AZP	Miejscowość	Numer stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska - funkcja	Chronologia - kultura
89-42	Pludry	1	cmentarzysko	nie określona

- 2) w granicach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych, na które należy uzyskać pozwolenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 16. 1. Wskazane niżej obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obejmuje się ochroną na zasadach określonych w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu:

- 1) Dwór w zespole parkowym - ul. Oleska;
- 2) Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym - ul. Oleska 2;
- 3) Spichlerz w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 4) Rządówka w zespole dworsko-parkowym - ul. Oleska 1;
- 5) Kuźnia i budynek gospodarczy w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 6) Obora i stajnia w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 7) Czworak w zespole folwarcznym - ul. Oleska 7 – 10;
- 8) Gorzelnia w zespole folwarcznym - ul. Oleska;
- 9) Park w zespole dworskim - ul. Oleska;
- 10) Szkoła – Kocury, ul. Oleska 6.

2. Ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, przez stosowanie przepisów planu oraz z zachowaniem poniższych warunków:

- 1) nakaz zachowania ogólnej bryły budynku rozumianej jako utrzymanie zasadniczego kształtu, proporcji oraz układu dachu;
- 2) nakaz zachowania historycznych elementów elewacji oraz charakterystycznych cech stolarki okiennej i drzwiowej – w szczególności układu szprosów i podziałów;
- 3) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej;
- 4) dopuszcza się instalację i montaż zewnętrznych urządzeń technicznych służących zapewnieniu dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, pod warunkiem ich lokalizacji w sposób możliwie najmniej ingerujący w formę obiektu.

3. Dopuszcza się remont, przebudowę oraz adaptację obiektów zabytkowych pod warunkiem:

- 1) zachowania ich istotnych cech historycznych, kompozycyjnych i architektonicznych;
- 2) poszanowania formy bryły, dachu i detalu architektonicznego;
- 3) stosowania materiałów i technologii zapewniających zachowanie charakteru obiektu;
- 4) dostosowania funkcjonalnego, technicznego i użytkowego do współczesnych standardów, w sposób niepowodujący utraty ich wartości kulturowych;
- 5) ograniczenia ingerencji w substancję zabytkową do niezbędnego zakresu, wynikającego z konieczności zapewnienia funkcjonalności, bezpieczeństwa lub ochrony technicznej obiektu.

§ 17. 1. Na rysunku planu oznaczają się granice strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej dla której obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej wymaga:

- 1) zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej zespołu;
- 2) dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i ukształtowania brył budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) zakresu ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych zgodnie z ustaleniami § 16.

§ 18. 1. Na rysunku planu oznaczają się granice strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego dla której obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie ochrony i kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zachowanie zabytkowych elementów krajobrazu w postaci drzewostanu parkowego przez wyznaczenie w planie zieleni urządzonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP, przy czym dopuszcza się, dla zachowania bezpieczeństwa, skracanie wysokości lub usuwanie drzew i krzewów;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, którego wartości dla poszczególnych terenów określono w ustaleniach szczegółowych.
3. W zakresie zasad kształtowania nowej zabudowy ustala się:
- 1) budynki należy realizować jako obiekty o dwóch kondygnacjach naziemnych;
 - 2) dopuszcza się trzecią kondygnację naziemną wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 3) dachy o stromych połaciach, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonej formie i fakturze, odpowiadającej charakterowi tradycyjnego pokrycia ceramicznego.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Nie wskazuje się nieruchomości wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału.

2. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;

3. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem U oraz terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;

4. Dla nieruchomości znajdujących się w granicy terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek: – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek przylegających do pasa drogowego – od 70° do 110°;

5. Ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. 1. Obsługa komunikacyjna terenów przez drogi publiczne znajdujące się bezpośrednio poza obszarem objętym planem.

§ 21. 1. Drogi oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 8KR ustala się jako wewnętrzne.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z trójkątnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m z trójkątnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań oraz projektowanym placem do zawracania o wymiarach 11,2 m x 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu z trójkątnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań,
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań oraz projektowanym placem do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,0 m do 10,0 m, z trójkątnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań oraz projektowanymi placami do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z trójkątnym poszerzeniem w obrębie skrzyżowań,
- 7) dla drogi oznaczonej na rysunkach planu symbolem 7KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) dla drogi oznaczonej na rysunkach planu symbolem 8KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - 2) dla funkcji usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
 - 3) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów – minimum jedno miejsce postojowe na każdego zatrudnionego pracownika,
 - 4) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.
2. Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem 3U-P obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w strefie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (w odległości 10 m od obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru kolejowego) w której ustala się:

- 1) zakaz usytuowania budynków i budowli, za wyjątkiem budynków i budowli związanych z infrastrukturą kolejową i techniczną sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wyklucza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- 3) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, oprócz robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej,
- 4) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 m do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 5) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej biegnącej po nasypie albo w przekopie albo otoczonej rowami bocznymi w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych, lub w innych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny;

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowę lub rozbudowę w powiązaniu z układem zewnętrznym wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
- 2) w całym obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń dla nieruchomości wskazanych do zabudowy.
- 3) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję,
- 4) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci wodociągowej: \varnothing 63 mm.
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) do kanalizacji sanitarnej, zbiorników bezodpływowych lub ekologicznych oczyszczalni ścieków, przy czym wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do kanalizacji sanitarnej nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
 - b) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji sanitarnej: \varnothing 200 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju.
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej, a w przypadku braku możliwości technicznych – ze źródeł indywidualnych;
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w tym w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy czym:
 - minimalna średnica gazociągu niskiego ciśnienia wynosi DN25,
 - minimalna średnica gazociągu średniego ciśnienia wynosi DN50,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych jako zbiorniki podziemne i naziemne.
- 8) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji deszczowej: \varnothing 300 mm, za wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju.
- 9) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 10) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych.
- 11) dopuszcza się realizację obiektów, instalacji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii takich jak:
 - a) instalacje fotowoltaiczne,

- b) kolektory słoneczne,
- c) pompy ciepła,
- d) magazyny energii.

§ 25. W przypadku braku możliwości technicznych, wynikających z warunków terenowych, parametrów pracy sieci lub innych ograniczeń infrastrukturalnych, dopuszcza się zastosowanie innych średnic dla sieci gazowej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej, dostosowanych do lokalnych uwarunkowań oraz wymagań technologicznych i eksploatacyjnych.

Rozdział 10 **Stawki procentowe**

§ 26. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 10%.


Rozdział 11 **Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

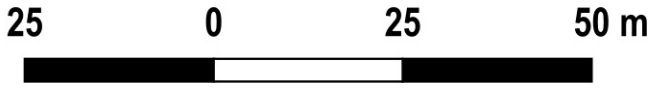
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Karpinski



GMINA DOBRODZIEŃ

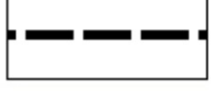
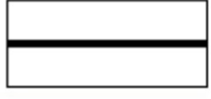
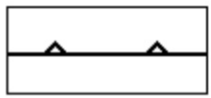
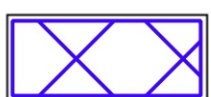
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE: BZIONKÓW, KOCURY I PLUDRY




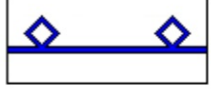
SKALA 1:1000

LEGENDA:



Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PRZYLEGLYCH BEZPOŚREDNIO DO LINII KOLEJOWEJ ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU

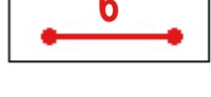
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO


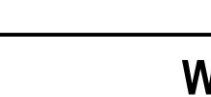
Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

-  **U-P** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
-  **KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

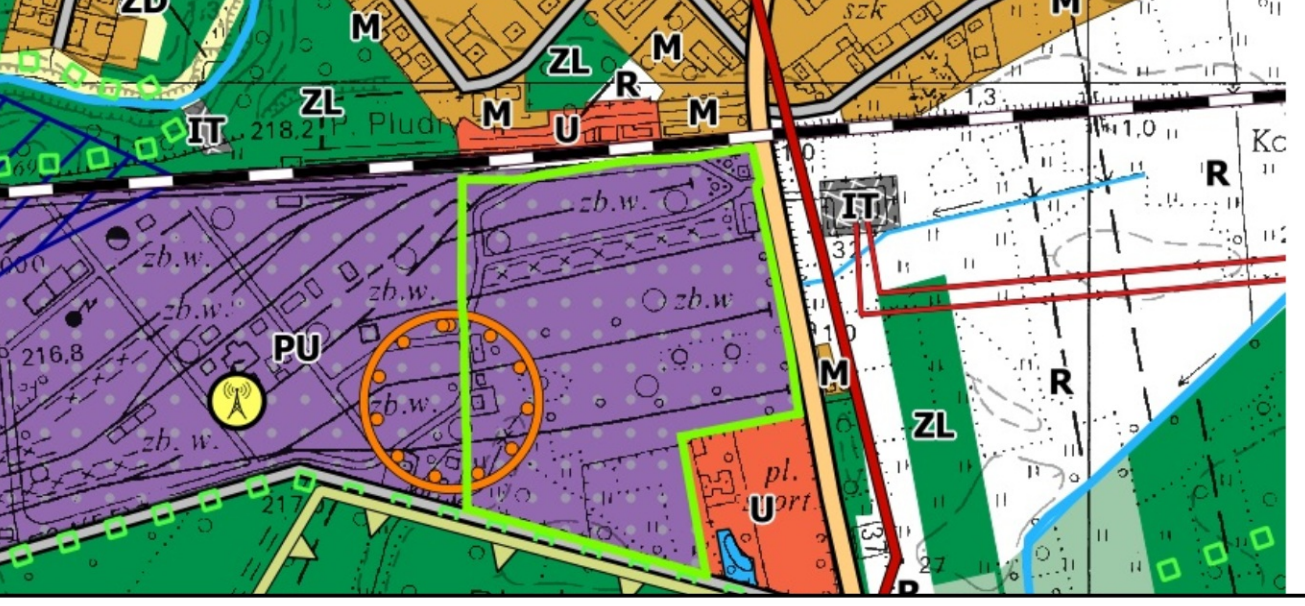
Oznaczenia informacyjne:


-  **6** LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

Symbole i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

-  **3U-P** PRZEZNACZENIE TERENU
-  NUMER TERENU


WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ (Uchwała Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzień z dnia 29 kwietnia 2022 r.)




 Granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

LEGENDA


KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

-  GRANICE PROJEKTOWANEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY MAŁEJ PANWI






KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

-  STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

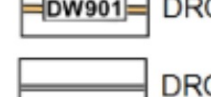
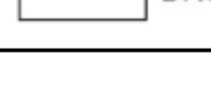
KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

-  TERENY PRZEZNACZONE POD LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500 kW WRAZ Z MAKSYMALNĄ DOPUSZCZALNĄ STREFĄ ODDZIAŁYWANIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  **M** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **PU** TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
-  **ZL** TERENY LASÓW
-  **R** TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

-  **DW901** DROGA WOJEWÓDZKA NR 901
-  DROGI GMINNE


Załącznik 2 do Uchwały Nr XXI/159/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzień
z dnia 25 listopada 2025 r.



Układ współrzędnych prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177

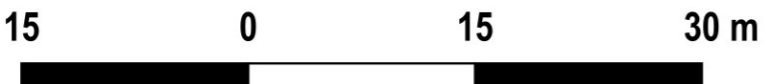
Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej; licencja
nr GKM-III.6642.2.100.2023_1608_P z dnia 31 lipca 2023 r.

Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Oleski



GMINA DOBRODZIEŃ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE: BZIONKÓW, KOCURY I PLUDRY



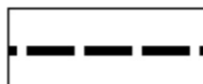
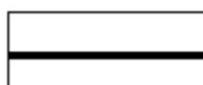
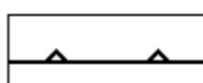
SKALA 1:500

Załącznik 3 do Uchwały Nr XXI/159/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 25 listopada 2025 r.




LEGENDA:


Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY


Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

-  OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW



Literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

-  **MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

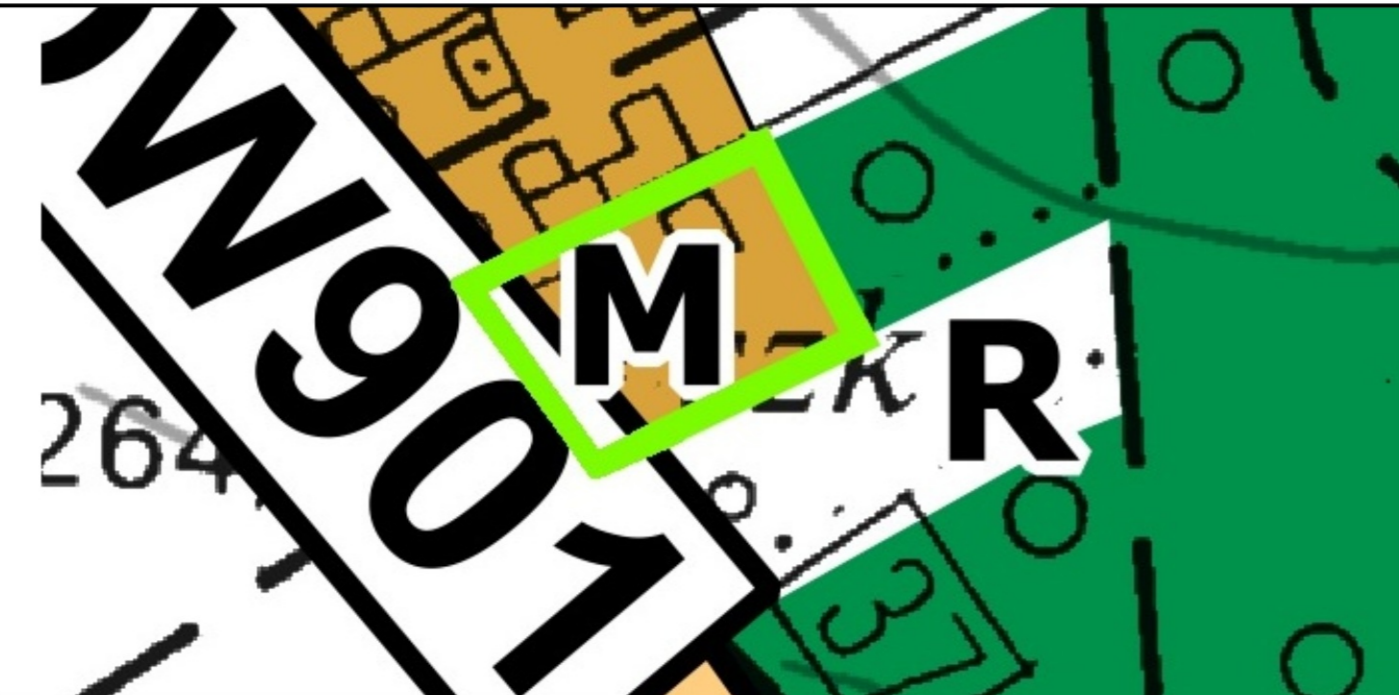
Oznaczenia informacyjne:


-  **8** LINIE WYMIAROWANIA (WYMIAR PODANY W METRACH)

Symbole i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów:

-  **4MN-U** PRZEZNACZENIE TERENU
-  NUMER TERENU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ
(Uchwała Nr XXXIX/380/2022 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 29 kwietnia 2022 r.)



 Granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

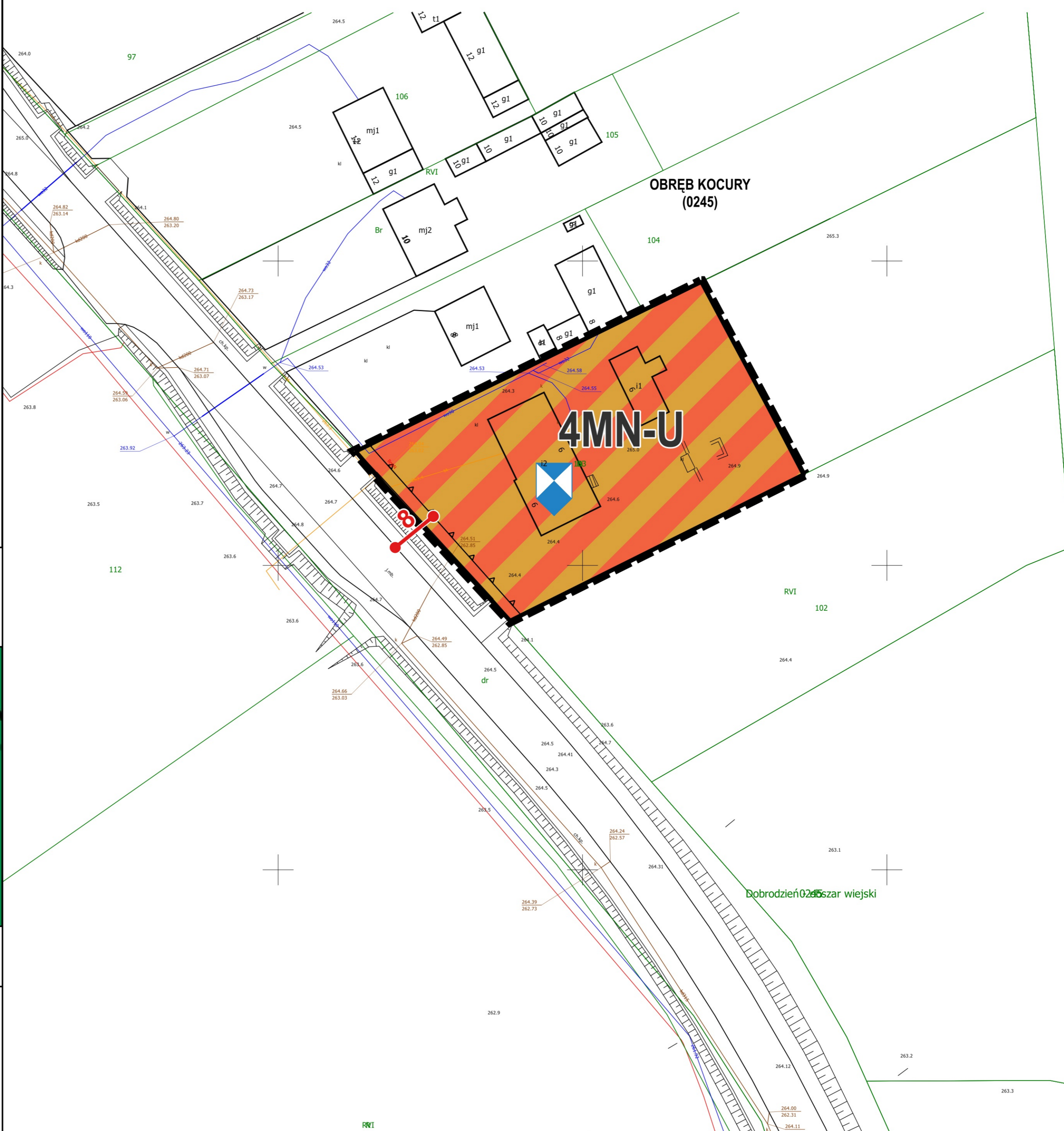
LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  **M** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
-  **ZL** TERENY LASÓW
-  **R** TERENY ROLNICZE

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

-  **DW901** DROGA WOJEWÓDZKA NR 901



Układ współrzędnych prostokątnych PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177

Rysunek planu sporządzono na mapie zasadniczej; licencja nr GKM-III.6642.2.100.2023_1608_P z dnia 31 lipca 2023 r.

Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Oleski

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/159/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 25 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) odstępuje się od wyrażenia stanowiska wobec uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Dobrodzienia ze względu na fakt, iż brak jest takich uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach: Bzionków, Kocury i Pludry, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2025 r. do 10 października 2025 r. (jak również uwagi takie nie wpłynęły po wyłożeniu, w terminie wyznaczonym do ich wnoszenia, tj. do dnia 28 października 2025 r.).

Załącznik nr 5 do uchwały nr XXI/159/2025
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 25 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach: Bzionków, Kocury i Pludry, Gmina Dobrodzień może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXI/159/2025

Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 25 listopada 2025 r.

Zalacznik6.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę