UCHWAŁA NR XXXIV/282/2018
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia 26 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień.

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Dobrodzieniu nr XIV/128/2016 z dnia 21 marca 2016 r. Rada Miejska w Dobrodzieniu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Dobrodzień nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, przyjętego uchwałą nr XXIII/195/2017 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień, uchwalonego uchwałą nr III/20/02 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 12 grudnia 2002 r. i zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Opolskiego nr IN.VI.742.25.1.2014 z dnia 29 grudnia 2014 r. oraz uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne oraz przedmiot i zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Dobrodzień, zwany dalej planem, obejmuje tereny w miejscowości Dobrodzień położone przy ul. Wojska Polskiego i ul. Szemrowickiej.

2. Granice planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr1 do niniejszej uchwały.

3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) przepisy ogólne – Rozdział 1;

2) przepisy obowiązujące w granicach całego obszaru objętego planem – Rozdział 2;

3) przepisy szczegółowe, warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów – Rozdział 3;

4) przepisy końcowe – Rozdział 4.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest: kształtowanie przestrzeni wyznaczonej granicami planu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, uwzględniając wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne; zapewnienie integracji wszelkich działań, bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska w tym obiektów budowlanych; określenie sposobu wykonania prawa własności, ochrona interesów publicznych oraz ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania;

3) linie zabudowy;

4) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu;

5) granica strefy technologicznej od linii elektroenergetycznej 110 kV.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy wynikających z istniejących uwarunkowań i przepisów obowiązującego prawa. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia oraz przyporządkowane im symbole literowe:

1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) U - teren zabudowy usługowej;

4) PU - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej;

5) ZN - teren zieleni nieurządzonej;

6) IE - teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

7) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;

8) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

9) KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Dobrodzieniu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień uchwalenia niniejszego planu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć wyznaczone w planie funkcje i sposób użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważają, i którym winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie, lub alternatywny rodzaj jego użytkowania;

8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć nieprodukcyjne usługi ogólnospołeczne oraz usługi komercyjne, będące czynnościami świadczonymi na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej lub zbiorowej, niezwiązane z procesami produkcyjnymi; m. in. usługi kultury, sportu, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, usługi związane z handlem detalicznym, gastronomią, wykonywaniem napraw artykułów użytku domowego i osobistego, usługi projektowe i biurowe;

9) usługach produkcyjnych – należy przez to rozumieć usługi będące współdziałaniem w procesie produkcyjnym, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;

10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą usytuowania ściany projektowanych budynków funkcji podstawowej w granicy jej przebiegu, ustalenia planu dotyczące

obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w linii zabudowy;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość usytuowania ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu; nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego, schody wraz z zadaszeniem i pochylnie dla osób niepełnosprawnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i elementów małej architektury.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć w sposób zgodny w powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. 1. Ze względu na istniejące uwarunkowania w granicach obszaru objętego planem nie mają zastosowania wymagania określone obowiązkowym zakresem art. 15 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy, tj. określenie zasad ochrony przyrody, ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w granicach terenu objętego planem

§ 7. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

1. Tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, mogą być przeznaczone na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, lub na cele przeznaczenia dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.

2. Każdorazowo w ramach terenu mogą być lokalizowane: wewnętrzna droga komunikacyjna, niezbędne dla obsługi danego terenu miejsca postojowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i urządzona, o ile nie są wykluczone w przepisach Rozdziału 4.

3. Określone w przepisach szczegółowych wskaźniki określające maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego oraz intensywność zabudowy należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dla danego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustalenia niniejszego rozdziału odnoszą się do lokalizacji nowych obiektów budowlanych, jak również wszelkiego rodzaju rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów elewacji oraz obiektów małej architektury.

2. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać:

1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;

2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;

3) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.

3. Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z określonymi w Rozdziale 4 parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. Teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą może być wykorzystany jedynie pod lokalizację:

1) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;

2) miejsc postojowych;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zieleni urządzonej;

5) budynku portierni przy bramach wjazdowych w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej.

5. Dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażowego oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w granicy działki. Nie dotyczy to granicy frontowej.

6. Istniejące budynki, zlokalizowane w odległości od linii rozgraniczającej mniejszej niż ustalona planem nieprzekraczalna linia zabudowy, mogą być przebudowywane i nadbudowywane na całym ich obrysie.

7. Istniejące budynki, zlokalizowane w odległości od linii rozgraniczającej mniejszej niż ustalona planem nieprzekraczalna linia zabudowy, mogą być rozbudowywane zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

8. Zasady kształtowania zabudowy:

1) rozwiązania architektoniczne dla zabudowy i obiektów małej architektury w obrębie działki należy kształtować w sposób jednolity;

2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych - paneli z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową i składową;

3) zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy;

4) zakaz stosowania wysunięcia okapów powyżej 30 cm;

5) dopuszcza się realizację lukarn i wykuszy dachowych.

§ 9. Zasady ochrona środowiska.

1. W granicach terenu objętego planem wprowadza się zakaz:

1) realizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska i ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz przepisów z nimi związanych, z wyjątkiem;

   a) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

   b) realizacji dróg i ulic publicznych,

   c) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU, na którym dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

   d) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU, 2PU i 4PU, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z grup związanych z produkcją stolarską,

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

4) realizacji działalności usługowej lub produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, stwarzającej uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, w postaci;

   a) przekraczania obowiązujących norm immisji hałasu i wibracji oraz promieniowania elektromagnetycznego,

   b) wytwarzania drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;

5) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, zgodnie z ustawą prawo wodne oraz przepisami z nią związanymi;

6) dokonywania zmiany stosunków wodnych na gruncie ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich.

2. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych.

3. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W związku z tym w granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady:

1) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;

2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom.

4. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem, wskazuje się następujące tereny:

1) oznaczone symbolami MW, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) oznaczone symbolami MNU, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego planem określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów:

1) MW – minimalna powierzchnia działki 2000 m2, minimalna szerokość frontu działki 20 m;

2) MNU – minimalna powierzchnia działki 900 m2, minimalna szerokość frontu działki 15 m;

3) U – minimalna powierzchnia działki 1000 m2, minimalna szerokość frontu działki 15 m;

4) PU – minimalna powierzchnia działki 2000 m2, minimalna szerokość frontu działki 20 m.

2. Dla nowo wydzielonych działek ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 80 – 100^{o}.

3. Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

4. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. Zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego.

1. W granicach obszaru objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogami (ulicami) publicznymi:

1) o klasie L-lokalnej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDL o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;

2) o klasie D-dojazdowej, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.

2. Na skrzyżowaniach dróg (ulic) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m.

3. W liniach rozgraniczających ulicy (drogi), dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, zatok postojowych, o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy drogi (ulicy).

4. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem wyznacza się tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

5. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, przy minimalnych szerokościach: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych.

6. W zakresie obsługi komunikacją zbiorową, ustala się rozwój istniejących linii i tras komunikacji publicznej w zależności od potrzeb i możliwości układu komunikacyjnego.

7. Ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) na terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:

a) dla obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m2 powierzchni sprzedaży lecz nie mniej niż dwa miejsca,

b) dla zakładów produkcyjno – usługowych – jedno miejsce postojowe na 4 zatrudnionych lecz nie mniej niż dwa miejsca,

c) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,

d) biura, administracja, obsługa bankowa, pocztowa lub telekomunikacyjna oraz podobne funkcje o charakterze biurowym i socjalnym – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej dostępnej dla klientów, i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 2 pracowników lecz nie mniej niż dwa miejsca,

e) ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie i inne usługi medyczne – 3 miejsca postojowe na 1gabinet lekarski,

f) gabinety kosmetyczne, odnowy biologicznej, zakłady fryzjerskie itp. – 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko przeznaczone w lokalu do obsługi klienta,

2) na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;

3) na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku minimum – minimum 2 miejsca postojowe w tym miejsca w garażu;

4) w przypadku obiektu, w którym mieści się kilka rodzajów użytkowania dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach zorganizowanego zespołu parkingowego lub garażowego obsługującego dany obiekt lub zespół obiektów;

5) w terenach o funkcji użyteczności publicznej na parkingach ogólnodostępnych należy przeznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów z kartą parkingową w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady rozbudowy i modernizacji systemu infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia ogólne:

1) przebiegi projektowanych sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowana zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleniami przepisów szczególnych;

2) dopuszcza się realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji;

3) dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu istniejących sieci oraz zmianę lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

4) możliwość realizacji innych niż wymienione w ust. 2-7 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej np. telewizji kablowej, instalacji alarmowych, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się strefy technologiczne napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 36 m (po 18 m od rzutu osi linii w każdą stronę), w granicach których:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

2) lokalizacja obiektów budowlanych musi być zgodna z przepisami szczególnymi, określającymi dopuszczalne odległości ich sytuowania od sieci wysokiego napięcia.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) obsługa z istniejącej i przeznaczonej do rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego poza terenem objętym planem;

2) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przy pomocy sieci hydrantowej z hydrantami zewnętrznymi nadziemnymi, zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) sieci wodociągowe przeciwpożarowe powinny być budowane jako sieci obwodowe o wydajności min. 10 dm3/s z dopuszczeniem rozgałęzień z sieci obwodowej w celu zasilania hydrantów zewnętrznych.

4. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków:

1) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo obsługa wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do oczyszczalni ścieków;

2) do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych z zakładów produkcyjnych, po wstępnym oczyszczeniu na terenie zakładu do parametrów określonych przepisami odrębnymi, do oczyszczalni ścieków.

5. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych:

1) możliwość odprowadzenia wód opadowych na własny teren nieutwardzony;

2) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;

3) możliwość realizacji sieci kanalizacji deszczowej w celu obsługi całego obszaru objętego planem;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne i przepisami z nią związanymi;

5) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenu dróg i parkingów zgodnie z przepisami o drogach publicznych.

6. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) możliwość przebudowy istniejącej sieci wysokiego napięcia;

2) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego napięcia oraz budowa nowych sieci niskiego napięcia i stacji transformatorowych 15/0,4 kV w celu przyłączenia nowych odbiorców, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;

3) możliwość przebudowy istniejących sieci średniego napięcia;

4) zaleca się prowadzenie sieci średniego i niskiego napięcia jako linii kablowych;

5) lokalizacja obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi, określającymi dopuszczalne odległości ich sytuowania od sieci wysokiego i średniego napięcia.

7. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych;

2) zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych nośników energii o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.

8. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz ziemny – ustala się możliwość rozbudowy oraz budowa nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia w celu przyłączenia nowych odbiorców, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

9. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące innych sieci infrastruktury technicznej:

1) możliwość rozbudowy istniejących i budowy nowych sieci telekomunikacyjnych w celu przyłączenia nowych abonentów;

2) możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób wykluczający oddziaływanie na ludzi, zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska oraz przepisami z nią związanymi.

§ 13. Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów. W granicach obszaru objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe, zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady zagospodarowania działki:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,1,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej,

f) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy – 5,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 11,0m,
- wysokość budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji, maksymalnie 8,0m,
- maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych – 12,0m,

b) geometria dachu:

- dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 30-40^{o},
- dachy budynków gospodarczych spadziste, nachylenie połaci dachowych do 30^{o}.

§ 15. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MNU do 7MNU, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;

3) zasady zagospodarowania działki:

a) budynek mieszkalny wolnostojący,

b) dopuszcza się lokalizację usług jako wbudowane w parter zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący,

c) lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych w głębi działki, w drugiej linii zabudowy,

d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900m^{2,}

e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,

g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki budowlanej,

h) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1MNU – 5,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL,
- dla terenu 2MNU – 6,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL i 3KDL oraz ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDD,
- dla terenu 3MNU – 7,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL, 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDD,

- dla terenu 4MNU – 10,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD,

- dla terenu: 5MNU, 6MNU, 7MNU – 5,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, 3KDL, ulicę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, 3KDD, drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- wysokość budynku mieszkalnego maksymalnie 10,0m,

- dla terenu oznaczonego symbolem 4MNU wysokość budynku mieszkalnego maksymalnie 12,0m,

- wysokość budynku usługowego maksymalnie 12,0m,

- wysokość budynku gospodarczego lub garażowego jedna kondygnacja, maksymalnie 5,0m,

- maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych – 12,0m,

b) geometria dachu:

- dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu lub wielospadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych 20–42^{o},

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-30^{o},

- w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynki wolnostojące,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL,

f) zapewnienie realizacji min. 1 miejsca postojowego dla pojazdów z kartą parkingową na jeden obiekt usługowy, niezależnie od ustaleń określonych w § 11ust. 7 pkt 5.

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynku usługowego maksymalnie 12,0m,

b) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych – 14,0m,

c) geometria dachu – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 20-42^{o}.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1PU do 4PU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, magazyny, składy,

b) usługi produkcyjne,

c) usługi nieuciążliwe.

2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty administracyjne i socjalne;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) budynki wolnostojące,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,2,

e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki budowlanej,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 10,0m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL,
- 10,0m od linii rozgraniczającej ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD,
- 5,0m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW,

g) obowiązek nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki,

h) zapewnienie realizacji min. 1 miejsca postojowego dla pojazdów z kartą parkingową na jeden zakład produkcyjny lub obiekt usługowy, niezależnie od ustaleń określonych w § 11ust. 7 pkt 5,

i) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3PU dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU, 2PU i 4PU maksymalnie 12,0m,

b) wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU maksymalnie 14,0m,

c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU, 2PU i 4PU – 14,0m,

d) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU – 20,0m,

e) geometria dachu – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 15-30^o lub dachy płaskie.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od 1ZN do 2ZN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona, zieleń łąkowa;

2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDL do 3KDL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy „L”– lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, urządzenia komunikacyjne związane z obsługą ruchu;

3) zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 13,0m do 18,0 m,

b) przekrój jezdni 1x2,

c) obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDD do 4KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy „D”– dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m,

b) przekrój jezdni 1x2,

c) wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązek realizacji chodnika (ciągu pieszego),

d) drogi oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD należy zakończyć placem do nawracania o wymiarach min. 20,0 m na 20,0 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDW do 2KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających min. 5,0m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1IE ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 23. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w sposób następujący:

- dla terenu MW - 1%,

- dla terenu MNU - 5%,

- dla terenu U - 15%,

- dla terenu PU - 15%.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Karpinski

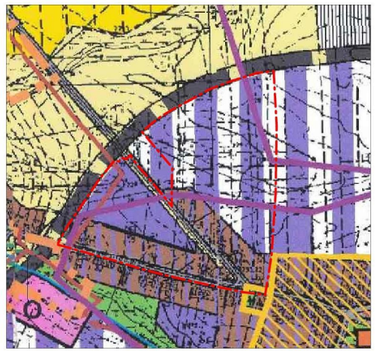
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/282/2018
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 26 lutego 2018 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI DOBRODZIEŃ

SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100 m

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ w DOBRODZIENIU
NR ..... z dnia .....

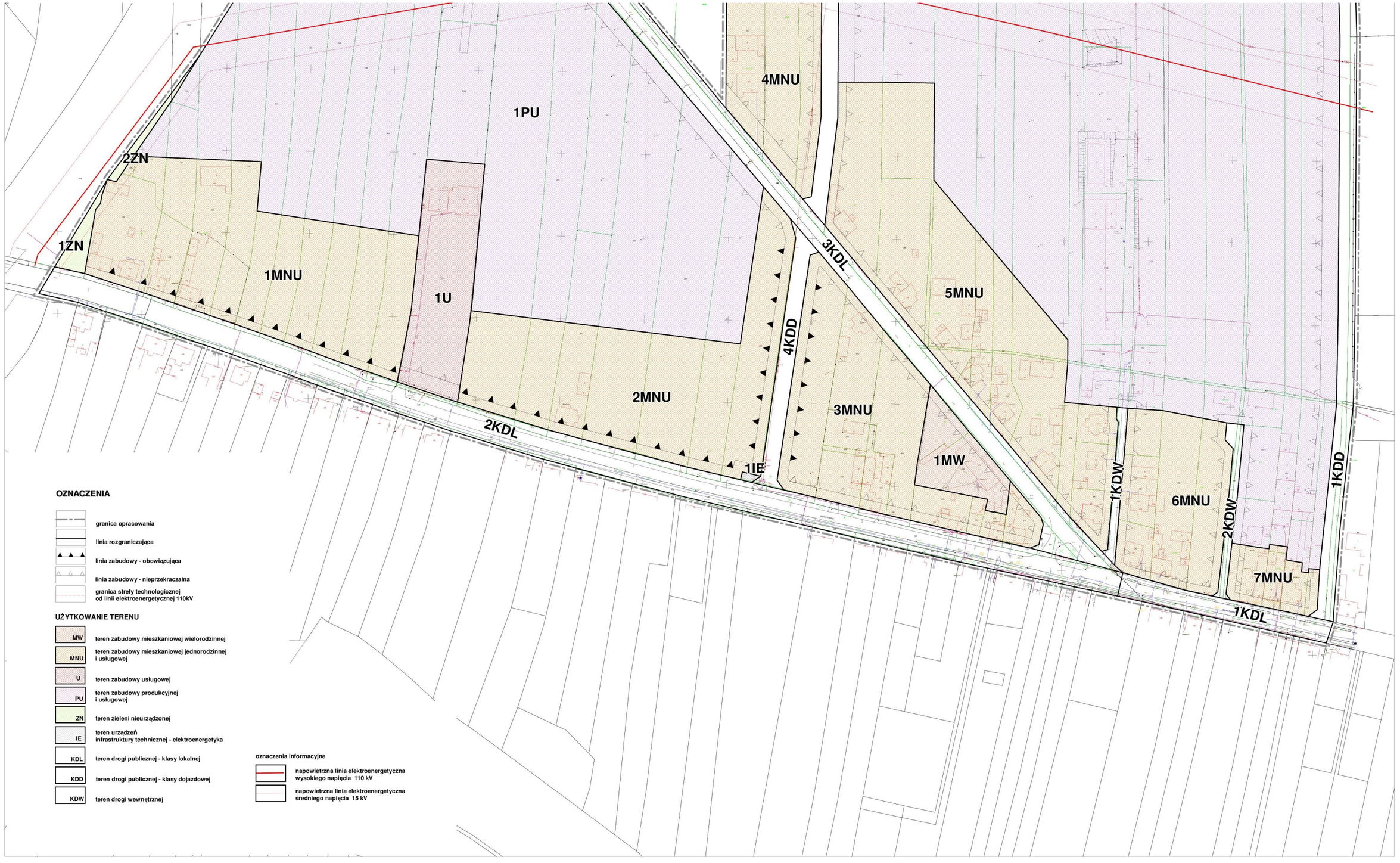


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU
Nr XXIII / 195 / 2017 z dnia 13 lutego 2017 r.

fragment
skala 1 : 10 000

granica opracowania planu


1PU
4MNU
2ZN
1ZN
1MNU
1U
2MNU
3KDL
4KDD
5MNU
3MNU
1MW
1IE
2KDL
1KDW
6MNU
2KDW
1KDD
7MNU
1KDL
OZNACZENIA
granica opracowania
linia rozgraniczająca
linia zabudowy - obowiązująca
linia zabudowy - nieprzekraczalna
granica strefy technologicznej od linii elektroenergetycznej 110kV
UŻYTKOWANIE TERENU
MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
U teren zabudowy usługowej
PU teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
ZN teren zieleni nieurządzonej
IE teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
KDL teren drogi publicznej - klasy lokalnej
KDD teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
KDW teren drogi wewnętrznej
oznaczenia informacyjne
napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/282/2018

Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 26 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień, zwany dalej planem, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 24 lipca 2017 r. do 23 sierpnia 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobrodzieniu.

Zgodnie z art.18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 września 2017 r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Ponownie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 28 grudnia 2017 r. do 22 stycznia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobrodzieniu.

Zgodnie zart. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07 lutego 2018 r.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/282/2018

Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 26 lutego 2018 r.

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

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) Rada Miejska w Dobrodzieniu postanawia, co następuje:

1. Inwestycje zzakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy Dobrodzień, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień, będą realizowane w następujący sposób:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizować będą właściwe jednostki, w kompetencji których leży rozwój infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w ww. planie, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy wieloletniego programu inwestycyjnego gminy Dobrodzień zgodnie zokreślonymi w nim terminami przewidzianymi na realizację tych zadań;

3) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

2. Inwestycje, o których mowa w ust. 1, będą finansowane w następujący sposób:

1) ze środków z budżetu Gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – wramach 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.

Uzasadnienie

rozwiązań przyjętych w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dobrodzień.

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/128/2016 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrodzieniu, Burmistrz Dobrodzienia przystąpił do opracowania ww. dokumentu planistycznego.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 40 ha.

Rozwiązania zawarte w sporządzonym planie zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, przyjętym uchwałą nr XXIII/195/2017 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień, uchwalonym uchwałą nr III/20/02 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 12 grudnia 2002 r. i zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Opolskiego nr IN.VI.742.25.1.2014 z dnia 29 grudnia 2014 r.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, liczba kondygnacji i geometria dachów dla wybranych typów zabudowy. Ponadto, w celu zachowania ładu przestrzennego, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych, ustalono zasady obsługi komunikacyjnej terenów, określono warunki podziału nieruchomości w postaci określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni i intensywności zabudowy.

2) wymagania dotyczące zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych;

Obszar objęty planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną oraz drogi publiczne i wewnętrzne, obsługujące działki budowlane pod względem komunikacyjnym. W celu ochrony walorów krajobrazowych w planie określono zasady kształtowania zabudowy, parametry maksymalnej wysokości zabudowy.

3) wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W odniesieniu do ochrony środowiska, w planie wskazano dopuszczalne poziomy hałasu w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych. W celu ochrony stanu powietrza wprowadzono ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Na obszarze planu określono wskaźniki w zakresie zachowania określonej powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalono zasady zagospodarowania terenów. Z uwagi na obecne przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne oraz tereny komunikacji, ochrona gruntów rolnych nie stanowi w tym przypadku problematyki uwzględnianej przez projekt planu. W celu ochrony zasobów wód podziemnych, ustalono zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych.

4) wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Ze względu na istniejące uwarunkowania w granicach obszaru objętego planem (brak problematyki związanej z występowaniem zabytków, elementów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej) nie mają zastosowania wymagania dotyczące określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5) wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania zagrożenia powodziowego, terenów osuwiskowych lub innych czynników.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez:

- wskazanie dopuszczalnych poziomów hałasu, w odniesieniu do poszczególnych typów zabudowy określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem,

- ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

- ustalenie sposobu postępowania ze ściekami przemysłowymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, dróg i parkingów .

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni;

Na obszarze planu utrzymano możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość uzyskania znaczących wpływów podatkowych do budżetu gminy jak również potencjalnie stworzy ofertę zatrudnienia dla lokalnej społeczności.

Na obszarze planu ustalono możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co w rezultacie daje możliwość uzyskania znaczących wpływów podatkowych do budżetu gminy.

7) wymagania dotyczące praw własności;

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia. W przypadku pozyskania gruntów prywatnych na cele publiczne lub potencjalnego obniżenia wartości nieruchomości, funkcjonują przepisy i procedury prawne regulujące powyższą problematykę zabezpieczające należycie interesy właścicieli gruntów.

8) wymagania dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, w procedurze planu wystąpiono o wnioski (zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa. Ze względu na położenie obszaru opracowania oraz przeznaczenie funkcjonalne terenów, nie występuje na obszarze planu przedmiotowa problematyka.

9) wymagania dotyczące potrzeb interesu publicznego;

W zakresie wymagań dotyczących potrzeb interesu publicznego, w planie uwzględniono inwestycje związane z realizacją celów publicznych:

- tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD (drogi publiczne klasy L-lokalnej, D-dojazdowej),

- teren oznaczony na rysunku planu symbolem IE - teren urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

- stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

10) wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz uzbrojenia terenów poprzez dopuszczenie na obszarze planu lokalizacji infrastruktury technicznej oraz określenie sposobów zaopatrzenia inwestycji w wodę, kanalizację sanitarną, energię elektryczną, gaz. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych, na obszarze planu dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w zakresie łączności publicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Dobrodzień oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej, poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania

wniosków do projektu planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Dobrodzień oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej, poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania uwag do projektu planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

- udostępniono w wersji elektronicznej projekt planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Z dokumentacją planistyczną tworzoną w trakcie procedury sporządzania planu miejscowego, na każdym etapie, można zapoznać się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobrodzieniu.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę następujące aspekty:

- politykę Gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia planu przez właściwe organy i instytucje,

- wnioski określone w prognozie oddziaływania na środowisko, stanowiącej materiał analityczny w zakresie środowiskowych warunków realizacji założeń projektu planu.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W procesie sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni z uwzględnieniem poniższej problematyki:

1) w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, w przedmiotowym projekcie planu zaprojektowano drogi publiczne w stopniu zapewniającym optymalne warunki obsługi terenów inwestycyjnych;

2) w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, należy stwierdzić, iż projektowane tereny mieszkaniowe będą kontynuacją istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren objęty planem jest terenem naturalnego rozwoju miasta Dobrodzienia;

3) w zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w planie wprowadzono obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego) w liniach rozgraniczających ulic publicznych klasy: L oraz obowiązek realizacji chodnika wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej (ciągu pieszego) w liniach rozgraniczających ulic publicznych klasy: D oraz możliwość realizacji ścieżek rowerowych (o minimalnych szerokościach: 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych i 2,0 m dla ścieżek dwukierunkowych) na całym obszarze planu;

4) w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach obszaru objętego planem uwzględniono istniejące podziały na działki budowlane i tereny komunikacji. Teren zabudowy mieszkaniowej tworzy zwarty obszar projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest bezpośrednią kontynuacją zwartego terenu osiedla zabudowy jednorodzinnej.

4. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa

w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, iż gmina nie posiada opracowania p.t. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień.

5. W zakresie wpływu na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, których realizacja należy do zadań własnych gminy należą:

1) realizacja układu komunikacyjnego, obejmującego budowę nowych dróg gminnych;

2) budowa sieci i urządzeń wodociągowych, związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną ppoż. w terenach zabudowanych i terenach wyznaczonych do zabudowy;

3) budowa sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, mających na celu odprowadzenie ścieków z terenów zabudowy i terenów wyznaczonych do zabudowy;

4) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych, związanych z oświetleniem dróg gminnych;

5) budowa niezbędnych kanałów deszczowych w pasach drogowych.

Inwestycje te będą realizowane przez gminę i finansowane z budżetu gminy, a ich realizacja następować będzie etapowo i w dostosowaniu do wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy oraz planów rozwoju sieci drogowej na terenie gminy i planów finansowych budowy dróg gminnych. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej może odbywać się poprzez: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi (w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych) oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.