

UCHWAŁA NR XXVIII/270/2021
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU

z dnia 31 maja 2021 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Dobrodzień.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XII/95/2019 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień ” - części działki nr 178/164 obręb Klekotna, Rada Miejska w Dobrodzieniu uchwala, co następuje :

§ 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień, przyjętego Uchwałą Nr III/20/02 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 12 grudnia 2002 r., zmienionego Zarządzeniem zastępczym Wojewody Opolskiego Nr IN.VI.742.25.1.2014 z dnia 29 grudnia 2014 r., oraz późniejszą zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXIII/195/2017 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 13 lutego 2017 r.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są :

1. Załącznik nr 1 - część tekstowa - ujednolicony tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień.

2. Załącznik nr 2 - część graficzna - ujednolicony rysunek zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień na mapie w skali 1:10 000, w arkuszach od 1 do 6.

3. Załącznik nr 3 - część graficzna - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego w skali 1:10 000

4. Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium.

5. Załącznik nr 5 – zbiory danych przestrzennych odnoszących się do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrodzienia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Kapela

BURMISTRZ DOBRODZIENIA



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XXIII/195/2017
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 13 lutego 2017 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr XXVIII/270/2021
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 31 maja 2021 r.

DOBRODZIEŃ luty 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ

SYNTEZA UWARUNKOWAŃ KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Opracowano: *P.U. CEDR mgr Stefan Zaleski*
(upr. nr 998/89)

DOBRODZIEŃ 2002 r.

PROJEKT ZMIANY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ, ROK 2017

OPRACOWANO:

AD URB BIURO PROJEKTOWE
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
W CZĘSTOCHOWIE

mgr inż. arch. ANNA HERMAŃSKA
upr. urbanistyczne nr ewid. 1445/94

PROJEKT ZMIANY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ, ROK 2021



e-GIS Pracownia Urbanistyczno-Projektowa Sp. z o.o.
ul. Bednarska 24/29, 93-030 Łódź
email. egis.lodz@gmail.com
tel. +48 663-322-405

kierownik zespołu: mgr. Sebastian Gajek pozostali członkowie zespołu: Damian Michalski

Podstawa opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień z 2021 r.

•Podstawa prawna opracowania

Podstawą do sporządzenia częściowej zmiany studium jest uchwała Nr XII/95/2019 Rady Miejskiej w Dobrodzień z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień ” - części działki nr 178/164 obręb Klekotna.

Dokument dotyczący zmiany Studium sporządzony jest w oparciu o ustalenia zawarte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, przyjęte Uchwałą Nr XXIII/195/2017 Rady Miejskiej w Dobrodzień z dnia 13 lutego 2017 r.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień określa zasady polityki przestrzennej oraz strategiczne cele i kierunki rozwoju gminy.

Opracowywana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień kontynuuje główne kierunki polityki przestrzennej gminy i nie zmienia zasad zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień poza wyznaczonymi granicami projektowanej zmiany Studium. Uwarunkowania i stan zagospodarowania gminy poza obszarem opracowania zmiany studium nie poddawano weryfikacji.

Podstawę prawną opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień stanowi:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. 293 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.Nr 118, poz.1233),
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. 713 z późn. zm.),

- Uchwała Nr XII/95/2019 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień ” - części działki nr 178/164 obręb Klekotna.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany studium związane jest z wymogiem art. 95 pkt. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U z 2019 poz. 868 z późn. zm.) który stanowi, iż w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmiana Studium obejmuje obszar położony w granicach udokumentowanego złoża piasków „Klekotna” i nie ingeruje w główne kierunki rozwoju struktury przestrzennej i funkcjonalnej gminy.

Zmiana tekstu Studium dotyczy:

Części 1: **Synteza uwarunkowań**

Części 2: **Kierunki rozwoju przestrzennego.**

Zmiana rysunku Studium w skali 1 : 10 000:

załącznik graficzny:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień

W tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego części dotyczące zmian wprowadzonych w 2021 r. wyróżniono czcionką zieloną

Podstawa opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień z 2017 r.

•Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną opracowania jest Uchwała Nr VII/60/2015 Rady Miejskiej w Dobrodzień z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, podjęta zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokument dotyczący zmiany Studium sporządzony jest w oparciu o ustalenia zawarte w:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, opracowanym w 2002 r. i przyjętym Uchwałą Nr III/20/02 Rady Miejskiej w Dobrodzień z dnia 12 grudnia 2002 r.,
- Zarządzeniu zastępczym Wojewody Opolskiego Nr IN.VI.742.25.1.2014 z dnia 29 grudnia 2014 r.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień określa zasady polityki przestrzennej oraz strategiczne cele i kierunki rozwoju gminy.

Opracowywana zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień kontynuuje główne kierunki polityki przestrzennej gminy i nie zmienia zasad zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień poza wyznaczonymi granicami projektowanej zmiany Studium. Uwarunkowania i stan zagospodarowania gminy poza obszarem opracowania zmiany studium nie poddawano weryfikacji.

Podstawę prawną opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień stanowi:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. 199 z późn. zm),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.Nr 118, poz.1233),

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.),
- Uchwała Nr VII/60/2015 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień,
- Uchwała Nr XV/133/2016 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 18 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień, zmieniającą załącznik graficzny do uchwały Nr VII/60/2015 Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 24 czerwca 2015 r.

Celem opracowania zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień jest poszerzenie istniejących terenów o funkcji usługowej i produkcyjnej oraz przesunięcie projektowanej południowej obwodnicy miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 w kierunku południowo-zachodnim i korekta lokalizacji jej włączenia do drogi krajowej nr 46.

Projektowane do zmiany funkcji tereny mają być przeznaczone do zagospodarowania w Studium jako:

- tereny ofertowe usług ponadpodstawowych wyspecjalizowanych i skoncentrowanych,,
- teren zainwestowania produkcyjnego i magazynowego,
- teren obsługi komunikacji,
- teren drogi krajowej nr 46 - północnej obwodnicy Dobrodzienia,
- teren projektowanej południowej obwodnicy Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 i węzła komunikacyjnego – włączenia projektowanej obwodnicy do drogi do drogi krajowej nr 46
- teren ofertowy dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych oraz zainwestowania produkcyjnego i magazynowego.

Funkcje te mieszczą się w zapisach dla występujących, w obowiązującym Studium, w/w obszarach przeznaczonych do zagospodarowania.

Zmiana Studium obejmuje tereny położone na terenie miasta Dobrodzień i miejscowości Błachów i nie ingeruje w główne kierunki rozwoju struktury przestrzennej i funkcjonalnej gminy.

Potrzeba zmiany Studium i wyznaczenia terenów inwestycyjnych wynika z analizy aktualności obowiązującego Studium pod kątem realizacji zadań ponadlokalnych i zadań własnych gminy, jak również potrzeb mieszkańców udokumentowanych stosownymi wnioskami.

Zmiana tekstu Studium dotyczy:

Części 1: **Synteza uwarunkowań**

Części 2: **Kierunki rozwoju przestrzennego.**

Zmiana rysunku Studium w skali 1 : 10 000:

załącznik graficzny:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień

W tekście Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego części dotyczące zmiany wyróżniono czcionką niebieską.

SYNTEZA UWARUNKWAŃ

POŁOŻENIE GEOGRAFICZNO-PRZYRODNICZE.

Miasto i Gmina Dobrodzień położona jest w północno-wschodniej części województwa opolskiego, ok. 40 km na wschód od Opola, w powiecie oleskim, w jego południowej części. Tworzą ją miasto Dobrodzień oraz 16 sołectw, w granicach których znajdują się 24 miejscowości.

Punkty skrajne gminy usytuowane są następująco:

na północy	50° 48' 22" N
na południu	50° 36' 55" N
na zachodzie	18° 19' 4" E
na wschodzie	18° 34' 54" E

Ludność ogółem liczy 11 087 osób, z tego w mieście 4 362, w gminie 6725 mieszkańców. Na pobyt czasowy zameldowanych jest ok. 200 osób (1999 r.)

Gmina zajmuje powierzchnię 163 km², z tego na poszczególne rodzaje podstawowych użytków przypada:

lasy : 7 827 ha

grunty orne: 5 906 ha

użytki zielone: 1 660 ha

Gmina Dobrodzień sąsiaduje :

w woj. śląskim :

od wschodu: z gm. Ciasna (pow. lubliniecki)

z gm. Pawonków (pow. lubliniecki)

w woj. opolskim:

od południa z m-gm. Zawadzkie (pow. strzelecki)

z m-gm . Kolonowskie (pow. strzelecki)

z m-gm Ozimek (pow. opolski)

od zachodu z gm. Zębowice (pow. oleski)

od północy z m-gm. Olesno (pow. oleski)

Według podziału fizyczno-geograficznego J. Kondrackiego [1998] obszar gminy należy w większości do prowincji – Niziny Środkowopolskie, makroregion – Nizina Śląska, mezoregion – Równina Opolska[318.57], a w części także do prowincji – Wyżyna Śląsko-Krakowska, makroregion – Wyżyna Woźnicko-Wieluńska, mezoregiony – Próg Woźnicki [341.23] i Obniżenie Liswarty-Prosny [341.22]. Historycznie i kulturowo należy gmina do Górnego Śląska

Jest to obszar równinno-pagórkowaty, przecinany gęstą siecią krótkich dopływów wymienionych powyżej rzek. Występują tu rozległe wzniesienia o małych wysokościach względnych (do 20–30 m). W kompleksach leśnych w części południowej (na wschód od Pietraszowa) zachodniej i północnej występują miejscami ciągi wydmy. Ich wysokości dochodzą do 10 m.

Pod względem wysokościowym obszar należy do mało urozmaiconych. Najwyżej położone miejsce (277 m n.p.m.) znajduje się na północny-wschód od Dobrodzienia, w okolicy leśniczówki Rędziny. Najniżej położony punkt – obniżenia u podnóża wydmy (ok. 210 m n.p.m.) znajduje się na wschód od Pietraszowa (południowa część gminy).

Wody z obszaru gminy spływają do rzek : Myślina, Bziniczka, Lublinica. Są to prawe dopływy Małej Panwi, należącej do dorzecza Odry. Źródła tych rzek znajdują się poza granicami gminy. Płyną z kierunku północno-wschodniego na południowy-zachód, wpływając do Małej Panwi. Mniejsze, liczne dopływy wymienionych rzek są częściowo uregulowane. Stawy naturalne i sztuczne zbiorniki wodne zajmują niewielkie powierzchnie, głównie w rejonach Dobrodzień-Gosławice i Bzinica-Pludry-Pietraszów. Ze względu na charakter cieków oraz ukształtowanie terenu nie występuje na terenie gminy zagrożenie powodzią. W kilku miejscach natomiast może nastąpić krótkotrwałe podtopienie w wypadku nagłego przyboru wód. W sumie z tego tytułu zagrożonych jest w całej gminie ok. 30 budynków.

Wody podziemne zalegają w południowej części gminy, w utworach triasowych i czwartorzędowych, tworząc zasoby należące do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr nr 327:Lubliniec Myszków (triasowy), 328:Dolina Kopalna Małapanew (czwartorzędowy) oraz 335:Krapkowice-Strzelce Opolskie, wszystkie

o najwyższym statusie ochrony. Na pozostałych terenach zalegają wody podziemne w utworach młodszych.

Obszary leśne, będące fragmentami większych kompleksów w masywie Borów Stobrawsko-Turawskich, znajdują się na obrzeżach gminy otaczając rozległe polany, na których znajduje się Dobrodzień i pozostałe miejscowości. Zajmują ogółem ok. 48% powierzchni gminy, a z niezalesionymi gruntami Lasów Państwowych – 51%. Administracyjnie należą do nadleśnictw: Krasiejów (rejon Makowczyc-Murkowa), Zawadzkie (rejon Pietraszowa-Kolejki) i Lubliniec (pozostałe). Są to w większości lasy wtórne, z przewagą sosny, ze stosunkowo dużym udziałem świerka i dębu, tego ostatniego szczególnie na obrzeżach masywów. Wszystkie znajdują się w II strefie uszkodzeń przemysłowych. Część kompleksów leśnych uznana została ponadto za lasy ochronne – obronne, wodochronne, ostoje zwierzyny, lasy w granicach miast. Kompleksy te stanowią kontynuację funkcjonalno - przestrzenną obszaru chronionego krajobrazu Lasów Stobrawsko - Turawskich, położonych na obszarze sąsiedniej gminy Kolonowskie i Zębowice, a w założeniach do planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego proponowane są do włączenia jako poszerzenie obszaru chronionego krajobrazu.. Kompleksy leśne na obszarze gminy stanowią również element składowy krajowego i regionalnego systemu ekologicznego - obszaru węzłowego Borów Stobrawsko – Turawskich.

Obszary łąkowe towarzyszą dolinom głównych rzek i ich dopływom. Pola uprawne występują zazwyczaj w okolicach wsi, w sąsiedztwie zabudowy. Największe połacie pól występują w okolicy Dobrodzienia. Gmina cechuje się średniokorzystnymi walorami rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności w pasie północnym i środkowym, gdzie występują większe kompleksy gleb kl. IV. Na pozostałym terenie przeważają gleby słabe, lekkie kl. V i VI, wytworzone na piaskach.

Na obszarze gminy występują niewielkie ilości surowców mineralnych – kruszyw (piasek i żwir) oraz piasków formierskich ~~na południe i zachód od wsi Myśliń, występujących w okolicach Bzionkowa, Głowczyc, Klekotnej i Myśliny. Złoża są zlokalizowane ale nie w pełni udokumentowane.~~ Ich wielkość pozwala je zaliczyć do złóż małych o znaczeniu lokalnym. ~~Na pozostałym terenie brak złóż nadających się do zorganizowanej eksploatacji.~~

ŚRODOWISKO KULTUROWE

W trakcie prac nad studium zaktualizowane zostały wytyczne konserwatorskie, uzgodnione w 1996 r. przez ówczesnego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Częstochowie.

Na terenie miasta i gminy znajduje się 6 obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków:

1. Kościół parafialny pw. św. Magdaleny w Dobrodzieniu (nr. rejestru dawnego woj. częstochowskiego A/76/78)
2. Kościół cmentarny pw. św. Walentego w Dobrodzieniu (A/74/78)
3. Zespół dworski w Dobrodzieniu (A/75/78) – pałac i park
4. Cmentarz żydowski w Dobrodzieniu (A/439/88)
5. Układ urbanistyczny Dobrodzienia (w trakcie uściślenia)
6. Kaplica cmentarna w Szemrowicach (A/96/78)

Ponadto w strefie zainteresowania konserwatorskiego znajduje się ok. 60 dalszych obiektów i zespołów, głównie z XIX i pocz. XX w. Obiektami charakterystycznymi są również zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz pojedyncze obiekty użyteczności publicznej z lat 30-40. XX w.

Dla większych zespołów wyznaczone zostały strefy ochrony historycznego krajobrazu kulturowego:

- Dobrodzień
- Szemrowice
- Bzionków
- Gośławice – Zwóz
- Gwoździany – Pawonków (w granicach gminy Dobrodzień fragment strefy)

oraz strefy ochrony konserwatorskiej dla cmentarzy historycznych, zespołów pofolwarcznych i zespołów zabudowy zorganizowanej z lat 1930. i 40 a także strefy obserwacji archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne (pominięte na rys. studium)

Pełny zapis wymogów i postulatów związanych z ochroną dóbr kultury zawiera zeszyt „Wytyczne konserwatorskie”.

UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE

Rozwój demograficzny gminy w ostatnich latach charakteryzuje stagnacja zaludnienia. W latach 1990-1999 ogólna liczba ludności pozostaje na niezmiennym poziomie, przy czym tendencje w mieście i sołectwach kształtują się różnie. W mieście w okresie ostatnich 10 lat nastąpił ubytek ludności rzędu 100 osób. Złożył się na to ujemny przyrost naturalny w połączeniu z ubytkiem migracyjnym. Na wsi przyrost naturalny jest jeszcze dodatni (ok. 0,8-0,9‰), ponadto w dłuższym okresie daje się zauważyć dodatni bilans migracji.

Liczba mieszkańców w roku 1998 wynosiła 11195, z tego w mieście 4373 a w sołectwach 6822 osoby. Ponadto ok. 200 osób zameldowanych jest na pobyt czasowy

Prognoza perspektywiczna przyjęta w materiałach do planu województwa ma charakter stagnacyjny. Szacowana liczba ludności przedstawia się jak poniżej:

rok 2005 - 11,4 tys. mieszkańców (4,5 + 6,9)

rok 2010 - 11,4 tys. mieszkańców (4,5 + 6,9)

rok 2015 - 11,3 tys. mieszkańców (4,5 + 6,8)

Istotne będą przewidywane na okres perspektywiczny zmiany w strukturze wieku ludności, tzn. znaczne zmniejszenie udziału w całej populacji grupy przedprodukcyjnej (do 17 lat), relatywnie duży wzrost udziału grupy poprodukcyjnej (60/65 lat i więcej) przy równoczesnym umiarkowanym wzroście grupy produkcyjnej.

GOSPODARKA

ROLNICTWO

W sektorze rolnym prowadzi działalność ok. 1500 gospodarstw, w tym ok. 600 o powierzchni do 1 ha. Do tradycyjnych upraw należą zboża i ziemniaki, a w hodowli głównie produkcja trzody chlewnej i bydła mlecznego. Średnia wielkość gospodarstwa nieco przekracza 5 ha, a w grupie gospodarstw powyżej 1 ha – zbliża się do 8 ha. Większe gospodarstwa zajmują tereny popegeerowskie

Ze względu na niską opłacalność produkcji rolnej na słabszych glebach oraz w wielu wypadkach brak następców w gospodarstwach rolnych coraz większe obszary użytków rolnych są odłogowane. W dużej części następuje na nich samorzutne zadrzewienie, głównie z udziałem sosny i brzozy. Szczególnie widoczne jest to w rejonie Turzy – Myśliny, Bzinicy – Pluder i Klekotnej.

PRZEMYSŁ, WYDOBYCIE SUROWCÓW.

Na terenie Miasta i Gminy Dobrodzień działa około 500 podmiotów gospodarczych. Gmina znana jest przede wszystkim z tradycji stolarskich. Działalność produkcyjną i usługową w tej dziedzinie prowadzi około 100 zakładów; największe to Dobrodzieńskie Fabryki Mebli S.A. i Zakład Tapicersko - Stolarski "KLER". Zajmują one duże wyodrębnione tereny i zgłaszają zapotrzebowanie na dalsze. Duża liczba małych zakładów zlokalizowana jest natomiast w przemieszaniu z zabudową mieszkaniową, lub wręcz w budynkach gospodarczych przy budynkach mieszkalnych.

Obiekty i tereny po bazach gospodarstw rolnych w większości nie są w chwili obecnej w pełni wykorzystywane i stanowią najprostszą rezerwę dla rozwoju funkcji.

Wydobycie kruszyw odbywa się na niewielką skalę w rejonie Myśliny oraz Głównyc. Aktualnie toczy się postępowanie w sprawie udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin ze złoża Klekotna. —~~proceeds je 1 przedsiębiorstwo. W chwili obecnej eksploatowane przez nie złoża są na wyczerpaniu. Rozpoznane złoża w pobliżu wymagają udokumentowania i zatwierdzenia.~~

INFRASTRUKTURA

KOMUNIKACJA

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 46 (Szczekociny –) Częstochowa – Opole (– Kłodzko), wojewódzka nr 901 Olesno – Dobrodzień –Zawadzkie – Gliwice oraz kilka dróg powiatowych. Drogi te krzyżują się w centrum Dobrodzienia będąc źródłem dotkliwej uciążliwości. Pewnym odciążeniem może stać się uruchomiona w 2001 r. zachodnia obwodnica Lublińca, dzięki której część ruchu, szczególnie ciężkiego, w relacji północ – południe może przenieść się na drogę nr 11.

Tym niemniej realizacja co najmniej obwodnicy północnej Dobrodzienia (rozpoczęta w 2002 r) jest konieczna.

Głównym węzłem komunikacyjnym gminy jest miasto Dobrodzień. Zbiegają się w nim oprócz wymienionych powyżej także drogi powiatowe i gminne:

- Dobrodzień – Ciasna
- Dobrodzień – Zębowice
- Dobrodzień – Sieraków
- Dobrodzień – Makowczyce

Przez południową część gminy przebiega pierwszorzędna linia kolejowa Częstochowa – Fosowskie, w zachodniej części linia drugorzędna Fosowskie – Kluczbork. Odgałęzienie tej linii do Dobrodzienia jest od kilkunastu lat nieużytkowane.

ZAOPATRZENIE W WODĘ

Na terenie gminy działają wodociągi grupowe:

- Dobrodzień – Hadasiki z ujęciem o wydajności 1133 m³/D, obsługujący wsie Gosławice, Głowczyce, Zwóz, Rzędowice i Warłów; obecnie także Szemrowice.
- Makowczyce z ujęciami o wydajności 353 m³/D (perspektywicznie 412 m³/D), obsługujący zachodnią część gminy;
- Dobrodzień z ujęciem o wydajności ponad 1300 m³/D, zaopatrujący głównie miasto;
- Bzinica z ujęciem o wydajności 1158 m³/D, zaopatrujący północną część gminy.
- Ujęcie w Szemrowicach zostało wyłączone z eksploatacji w 2002 r. ze względu na niedostateczną jakość pozyskiwanej wody.

Łączna wydajność ujęć wynosi 5624 m³/D, wydajność stacji uzdatniania (Dobrodzień, Bzinica, Makowczyce) – 1644 m³/D.

Poza zasięgiem wodociągu znajduje się ok. 5% mieszkańców gminy, we wsiach we wsiach Malichów, Kocury, Baki, Kopina.

Aktualne zużycie wody wynosi 208 m³/D, w tym miasto 147 m³, wieś 61 m³

GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Na terenie gminy działają 2 oczyszczalnie ścieków :

- w Dobrodzieniu, typu LEMNA, o przepustowości projektowej 1685 m³/D, obecnie obciążona jedynie w części ze względu na brak pełnej sieci kanalizacyjnej, istniejącej jedynie w części miasta. Do kanalizacji podłączonych jest (dane z 1998 r.) 560 budynków;
- w Pludrach, typu BIOBLOK MU 50A, o przepustowości 60 m³/d, obsługująca część tej miejscowości – 16 budynków.

ENERGETYKA

Na terenie gminy przebiegają linie energetyczne wysokich napięć 110 kV w następujących relacjach:

- linia jednotorowa Zawadzkie - Dobrodzień 110 kV
- linia jednotorowa Dobrodzień - Sowczyce 110 kV

zbiegające się w Głównym Punkcie Zasilania, tzw. GPZ "Dobrodzień" 110/15 kV

Przez teren gminy nie przebiega żaden gazociąg wysokociśnieniowy gazu ziemnego. W oparciu o przebieg przy wschodniej granicy gminy gazociągu relacji Komorzno-Tworzeń (dwie równoległe nitki gazowe o ciśnieniu nominalnym 6,4 MPa, " = 500mm), ze względu na korzystne warunki techniczne istnieje możliwość zgazyfikowania gminy.

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Większość obiektów znajduje się w ośrodku gminnym w Dobrodzieniu. Do najważniejszych należą:

- Urząd Miasta i Gminy
- Komisariat Policji
- Urząd Pocztowy
- Banki – Spółdzielczy, PKO i Śląski
- Szpital Wewnętrzny
- Przychodnia rejonowa
- Miejsko – gminny Ośrodek Kultury
- Kino RODŁO
- Ośrodek sportowy z basenem i stadionem

a poza Dobrodzieniem:

- przychodnia rejonowa w Szemrowicach

- ośrodki zdrowia w Pludrach, Szemrowicach i Myślinie
- wiejski klub kultury w Myślinie

W zakresie edukacji działają w Dobrodzieniu:

- przedszkole
- szkoła podstawowa,
- gimnazjum
- Zespół Szkół
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy

a ponadto

- szkoły podstawowe w Turzy, Bzinicy starej, Pludrach, Główczykach, Szemrowicach i Ligocie Dobrodzieńskiej
- przedszkola w Pludrach, Bzinicy i Myślinie
- Zespół Szkół Rolniczych w Gosławicach

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY W GRANICACH OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

1. Obszar położony na zachód od miasta Dobrodzień w obrębie geodezyjnym Błachów i Ligota Dobrodzieńska, w granicach którego wyznacza się tereny oznaczone symbolem:

1U	tereny ofertowe dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych,
1P	teren zainwestowania produkcyjnego i magazynowego,
1TK	teren obsługi komunikacji,
TDK	teren drogi krajowej nr 46 - północnej obwodnicy Dobrodzienia.
TDWp	teren projektowanej południowej obwodnicy Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 i węzła komunikacyjnego – włączenia projektowanej obwodnicy do drogi do drogi krajowej nr 46,
R	teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
ZL	teren lasów,
ZLp	tereny przeznaczone do zalesienia.

Projektowana zmiana spowodowana jest przesądzeniem lokalizacyjnym i wydzieleniem geodezyjnym działek pod projektowaną południową obwodnicę miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 i przesunięciem jej w kierunku południowo-zachodnim w stosunku do przebiegu wskazanego w obowiązującym studium (w celu obejścia przysiółka Landa położonego przy ul. Szkolnej) oraz niewielką korektą lokalizacji węzła komunikacyjnego na skrzyżowaniu projektowanej drogi i drogi krajowej nr 46. Wraz ze zmianą lokalizacji projektowanego węzła poszerza się wyznaczone w obowiązującym studium projektowane tereny ofertowe, przeznaczone dla funkcji usług ponadpodstawowych wyspecjalizowanych i skoncentrowanych. Na północ od projektowanych terenów usług, wyznacza się tereny zainwestowania produkcyjnego i magazynowego, ograniczone od północy drogą krajową, sankcjonując istniejące zagospodarowanie produkcyjne i umożliwiając dalszy jego rozwój. Tereny oznaczone w projektowanej zmianie studium symbolem R – rolniczej

przestrzeni produkcyjnej, ZL – tereny lasów, ZLp – tereny przeznaczone do zalesień, nie zmieniają przeznaczenia w stosunku do obowiązującego studium.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą:

1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru w granicach projektowanej zmiany Studium to tereny ofertowe dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych oraz teren projektowanej południowej obwodnicy Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 i węzła komunikacyjnego – włączenia projektowanej obwodnicy do drogi krajowej nr 46, tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz niewielki fragment terenu lasów i terenów rolnych przeznaczonych do zalesienia, które nie zmieniają przeznaczenia w stosunku do obowiązującego studium.
2. Teren objęty zmianą Studium jest niezainwestowany. Jedynie teren położony na północ od ul. Opolskiej (drogi gminnej) do drogi krajowej nr 46 (obwodnicy Dobrodzienia), jest częściowo zabudowany obiektami produkcyjno-usługowymi. Dla tego terenu planowane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi zasady jego zagospodarowania i zabudowy. Zmiana ta umożliwi kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami jego ochrony i jednocześnie umożliwi przygotowanie terenów ofertowych pod nowe inwestycje.
3. Na terenie tym nie występują chronione grunty rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a niewielki fragment lasów nie zmienia przeznaczenia w stosunku do obowiązującego studium. Obszary te są płaskie o dobrych warunkach fizjograficznych. Nie występują tu chronione zasoby wód podziemnych, strefy ochrony ujęć oraz tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.
4. Na terenach tych nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani dobra kultury współczesnej.
- 4a W związku z brakiem audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa opolskiego, nie można uwzględnić rekomendacji i wniosków z audytu oraz krajobrazów priorytetowych.
5. Tereny objęte zmianą studium nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

6. Na obszarze tym nie występuje zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i ich mienia.
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
 - a) Teren objęty zmianą w obowiązującym studium jest terenem rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenami przeznaczonymi pod projektowaną obwodnicę Dobrodzienia i pod tereny ofertowe dla rozwoju wyspecjalizowanych i skoncentrowanych usług. Projektowane zmiany mają na celu doprowadzenie do zgodności przebiegu projektowanej obwodnicy z rzeczywistymi wydzieleniami geodezyjnymi terenów komunikacyjnych oraz umożliwienie rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej na strategicznych terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. W związku z faktem, iż teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, nie ma potrzeby, ani możliwości przy zmianie dla tak niewielkiej części gminy, przeprowadzenia miarodajnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.
 - b) Projektowana zmiana nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym nie przeprowadza się prognozy demograficznej. Teren objęty zmianą nie podlega migracjom w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.
 - c) Teren objęty zmianą studium, przeznaczony pod zainwestowanie jest bardzo dobrze skomunikowany, położony jest przy ul. Opolskiej oraz przy drodze krajowej nr 46 - obwodnicy Dobrodzienia, Posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Zadania własne gminy dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkańców nie występują na tym terenie.
 - d) Teren objęty zmianą studium ma powierzchnię ok. 83 ha. Teren przeznaczony pod funkcje produkcyjne to ok. 6 ha, ofertowe tereny usług to ok. 25 ha. Pozostały teren to projektowana obwodnica południowa miasta i tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, niewielki fragment lasów i terenów przeznaczonych do zalesienia.
8. Grunty w granicach objętych zmianą studium są gruntami zarówno własności prywatnej jak i skarbu państwa – wydzielone pod komunikację – projektowaną obwodnicę w ciągu drogi wojewódzkiej.

9. Na terenach tych nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
10. Na terenach tych nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
11. Na terenach tych nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
12. Na terenach tych nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
13. Obsługa komunikacyjna terenów wyznaczonych pod funkcje produkcyjne i usługowe będzie się odbywała z istniejącej ul. Opolskiej oraz drogami wewnętrznymi. Realizacja zainwestowania na tym terenie będzie wymagała rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w media.
14. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem występują tereny służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – obwodnica miasta w ciągu drogi krajowej nr 46 oraz projektowana południowa obwodnica miasta w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901.
15. Na terenach objętych opracowaniem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Obszar położony w północno - zachodniej części miejscowości i położony przy ul. Szemrowickiej, po północno-zachodniej stronie drogi krajowej nr 46 - obwodnicy Dobrodzienia, w granicach którego wyznacza się teren oznaczony symbolem:

2U	teren ofertowy dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych,
-----------	--

Projektowana zmiana spowodowana jest potrzebą wyznaczenia dobrze skomunikowanych terenów usługowych przy jednoczesnej bliskości centrum miasta.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą:

1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru w granicach projektowanej zmiany Studium to tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej .

2. Teren objęty zmianą Studium jest niezainwestowany. Dla terenu tego planowane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi zasady jego zagospodarowania i zabudowy. Zmiana ta umożliwi kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami jego ochrony i jednocześnie umożliwi przygotowanie terenów pod nowe inwestycje usługowe.
3. Na terenie tym nie występują chronione grunty rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny lasów. Obszary te są płaskie o dobrych warunkach fizjograficznych. Nie występują tu chronione zasoby wód podziemnych, strefy ochrony ujęć oraz tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.
4. Na terenach tych nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani dobra kultury współczesnej.
- 4a W związku z brakiem audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa opolskiego, nie można uwzględnić rekomendacji i wniosków z audytu oraz krajobrazów priorytetowych.
5. Są to tereny niezainwestowane, a w projektowanej zmianie nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
6. Na obszarze tym nie występuje zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i ich mienia.
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
 - a) Teren objęty zmianą w obowiązującym studium jest terenem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a projektowane zmiany mają na celu umożliwienie rozwoju funkcji usługowej i przygotowania terenów dla nowych inwestycji w miejscu strategicznym pod względem obsługi komunikacyjnej. W związku z faktem, iż teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, nie ma potrzeby, ani możliwości przy zmianie dla tak niewielkiej części gminy, przeprowadzenia miarodajnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
 - b) Projektowana zmiana nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym nie przeprowadza się prognozy demograficznej. Teren objęty zmianą nie podlega migracjom w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

- c) Teren objęty zmianą studium jest bardzo dobrze skomunikowany, położony jest przy drodze powiatowej ul. Szemrowickiej i obwodnicy miasta oraz posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Zadania własne gminy dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkańców nie występują na tym terenie.
 - d) Teren objęty zmianą studium ma powierzchnię ok. 6,3 ha.
- 8. Struktura własnościowa gruntów w granicach terenu objętego zmianą jest jednolita. Wszystkie nieruchomości są gruntami prywatnymi, jednak w dużym rozdrobnieniu.
 - 9. Na terenach tych nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
 - 10. Na terenach tych nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
 - 11. Na terenach tych nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
 - 12. Na terenach tych nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
 - 13. Obsługa komunikacyjna terenu będzie się odbywała drogami projektowanymi na etapie planu miejscowego – ulicami klasy dojazdowej oraz drogami wewnętrznymi – włączonymi do istniejącej drogi powiatowej, włączonej do drogi krajowej. Realizacja zainwestowania na tym terenie będzie wymagała ewentualnej rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w media.
 - 14. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem występują tereny służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – obwodnica miasta w ciągu drogi krajowej nr 46.
 - 15. Na terenach objętych opracowaniem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Obszar położony w północnej części miasta Dobrodzień i położony pomiędzy ul. Oleską – drogą wojewódzką nr 901, a ul. Rzędowicką – drogą powiatową i po północnej stronie drogi krajowej nr 46 - obwodnicy Dobrodzienia, w granicach którego wyznacza się teren oznaczony symbolem:

3UP	teren ofertowy dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych oraz zainwestowania produkcyjnego i magazynowego,
------------	---

Projektowana zmiana spowodowana jest potrzebą wyznaczenia terenu usługowo-produkcyjnego z możliwością lokalizacji specjalnej strefy ekonomicznej..

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą:

1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru w granicach projektowanej zmiany Studium to tereny obsługi komunikacyjnej (parkingi, zajazdy, stacje paliw).
2. Teren objęty zmianą Studium jest niezainwestowany. Dla terenu tego planowane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi zasady jego zagospodarowania i zabudowy. Zmiana ta umożliwi kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami jego ochrony i jednocześnie umożliwi przygotowanie terenów pod nowe inwestycje usługowe.
3. Na terenie tym nie występują chronione grunty rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny lasów. Obszary te są płaskie o dobrych warunkach fizjograficznych. Nie występują tu chronione zasoby wód podziemnych, strefy ochrony ujęć oraz tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.
4. Na terenach tych nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani dobra kultury współczesnej.
- 4a W związku z brakiem audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa opolskiego, nie można uwzględnić rekomendacji i wniosków z audytu oraz krajobrazów priorytetowych.
5. Są to tereny niezainwestowane, a w projektowanej zmianie nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
6. Na obszarze tym nie występuje zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i ich mienia.
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

- a) Teren objęty zmianą w obowiązującym studium jest terenem obsługi komunikacyjnej, a projektowane zmiany mają na celu umożliwienie rozwoju funkcji usługowej i przygotowania terenów dla nowych inwestycji w miejscu strategicznym pod względem obsługi komunikacyjnej. W związku z faktem, iż teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, nie ma potrzeby, ani możliwości przy zmianie dla tak niewielkiej części gminy, przeprowadzenia miarodajnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.
 - b) Projektowana zmiana nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym nie przeprowadza się prognozy demograficznej. Teren objęty zmianą nie podlega migracjom w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.
 - c) Teren objęty zmianą studium jest bardzo dobrze skomunikowany, położony jest przy ul. Oleskiej – drodze wojewódzkiej nr 901, ul. Rzędowickiej – drodze powiatowej i drodze krajowej nr 46 - obwodnicy Dobrodzienia oraz posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Zadania własne gminy dotyczące zaspokojenia potrzeb mieszkańców nie występują na tym terenie.
 - d) Teren objęty zmianą studium ma powierzchnię ok. 6,5 ha.
- 8. Struktura własnościowa gruntów w granicach terenu objętego zmianą nie jest jednolita. Część terenu jest gruntem własności komunalnej, a pozostały teren jest gruntem prywatnym.
 - 9. Na terenach tych nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.
 - 10. Na terenach tych nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
 - 11. Na terenach tych nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
 - 12. Na terenach tych nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
 - 13. Obsługa komunikacyjna terenu będzie się odbywała drogami projektowanymi na etapie planu miejscowego – ulicami klasy dojazdowej oraz drogami wewnętrznymi – włączonymi do istniejącej drogi powiatowej, która włączona jest do drogi

krajowej. Realizacja zainwestowania na tym terenie będzie wymagała ewentualnej rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w media.

14. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem występują tereny służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych – obwodnica miasta w ciągu drogi krajowej nr 46.

15. Na terenach objętych opracowaniem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

4. Obszar położony w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych „Klekotna”, dla którego wprowadza się następujące oznaczenia:

- udokumentowane złożo surowców naturalnych „Klekotna”,
- obszar wymagający zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- obszar dla którego wyznacza się możliwość ustanowienia filaru ochronnego.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu objętego zmianą:

1. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru w granicach projektowanej zmiany Studium to tereny lasów istniejących oraz projektowana kontynuacja obszaru chronionego krajobrazu – dot. Obszaru chronionego krajobrazu Lasów Stobrowsko – Turawskich.
2. Obszar objęty zmianą Studium jest aktualnie niezainwestowany. Przyszłe zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać wymogi ładu przestrzennego poprzez przyjęcie leśnego kierunku rekultywacji i zalesienie terenu po wydobyciu surowców naturalnych.
3. Na obszarze objętym zmianą Studium występują chronione grunty leśnej przestrzeni produkcyjnej (na podstawie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Nie występują tu chronione zasoby wód podziemnych, strefy ochrony ujęć oraz tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego z 2019 r. planuje się włączenie przedmiotowego obszaru do systemu ochrony przyrody jako poszerzenie Obszaru chronionego krajobrazu Lasów Stobrowsko – Turawskich.

4. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani dobra kultury współczesnej.
4a W związku z brakiem audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa opolskiego, nie można uwzględnić rekomendacji i wniosków z audytu oraz krajobrazów priorytetowych.
5. Są to tereny niezainwestowane, a w projektowanej zmianie nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.
6. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i ich mienia.
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.
 - a) obszar objęty zmianą w obowiązującym Studium jest terenem leśnej przestrzeni produkcyjnej, a projektowane zmiany mają na celu umożliwienie eksploatacji udokumentowanych kopalin. W związku z faktem, iż teren ten nie jest przeznaczony pod zabudowę, nie ma potrzeby, ani możliwości przy zmianie dla tak niewielkiej części gminy, przeprowadzenia miarodajnych analiz ekonomicznych i społecznych,
 - b) analiza środowiskowa dotycząca oceny skutków eksploatacji złoża na poszczególne elementy środowiska została zawarta w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby niniejszego projektu zmiany Studium,
 - c) projektowana zmiana nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, w związku z czym nie przeprowadza się prognozy demograficznej,
 - d) zagospodarowanie obszaru objętego zmianą Studium nie wymaga realizacji zadań własnych gminy,
 - e) obszar objęty zmianą studium ma powierzchnię ok. 10,7 ha, zmiana Studium nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę w związku z powyższymi nie przystępuje się do sporządzenia „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę”.

8. Grunty objęte zmianą Studium należą do Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe"- Nadleśnictwo Lubliniec z siedzibą przy ul. Myśliwskiej 1, 42-700 Lubliniec.
9. Na przedmiotowym obszarze grunty leśne stanowią lasy ochronne o kategorii: obronnej, wodochronnej i trwale uszkodzonej na skutek działań przemysłu.
10. Na przedmiotowym obszarze nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.
11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin

Na przedmiotowym obszarze występuje udokumentowane złożo kopalin „Klekotna” będące złożem rozpoznany szczególowo. Zasoby geologiczne zostały zatwierdzone decyzją nr DOŚ-II.7427.14.2019.JJ z dnia 31 lipca 2019 r.

Złożo zlokalizowane jest w obrębie nieruchomości o nr ewidencyjnym 178/164 jednostka ewidencyjna Dobrodzień - obszar wiejski, obręb ewidencyjny 160801-5.0030, Klekotna, których właścicielem jest Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe"- Nadleśnictwo Lubliniec.

Kopaliną główną złoża „Klekotna” jest kruszywo naturalne – piaski nieklasyfikowane. Powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 106 608,65 m² (10,7 ha). Nieruchomości gruntowe nad złożem w całości stanowią grunty leśne. Otoczenie złoża w promieniu kilkuset metrów również stanowią obszary leśne i tereny zadrzewione. Są to głównie lasy sosnowe porastające piaszczyste pagóry.

Złożo genetycznie stanowią piaski wydymowe, osadzone na podłożu zbudowanym z piasków wodnolodowcowych lub glin piaszczystych. Jest to zróżnicowany morfologicznie wał składający się z kilku szczytów.

Stan zasobów kopalin na dzień 31 grudnia 2020 r. określono na 914,76 tys. ton. Złożo występuje w formie pokładowej o średniej miąższości wynoszącej 3,7 m. Grubość nadkładu wynosi od 0,2 do 0,4 m, natomiast głębokość spągu złoża wynosi średnio

4,5 m., W złożu nie występują użyteczne pierwiastki śladowe oraz substancje szkodliwe dla środowiska. Brak jest też kopalin towarzyszących.

Zwierciadło wody poziomu czwartorzędowego występuje na głębokości ok. 0,5 - 0,7 m poniżej spągu złoża, czyli na rzędnych od 262,8 m n.p.m. do 266,0 m n.p.m. Odpływ wód tego poziomu odbywa się w kierunku północno-zachodnim.

Serię złożową w dokumentowanym złożu piasków „Klekotna” stanowi jednorodny kompleks czwartorzędowych utworów piaszczystych, wydmowych: piaski drobnoziarniste i piaski średnioziarniste, związane genetycznie z działalnością wiatru w okresie holocenu. Złoże stanowi jeden pokład piasków w formie wydmowych pagórów.

Tabela 11.1. Parametry jakościowe typów i podtypów kopaliny głównej złoża „Klekotna”

Nazwa parametru	Min	Maks	Średnia	Jedn.
pH	6.900	6.900	6.900	-
punkt piaskowy	97.000	97.000	97.000	%
wskaźnik piaskowy	75.200	75.200	75.200	%
zaw. siarki całk. w przeliczeniu na S03	0.030	0.030	0.030	%
zawartość frakcji < 4mm	100.00	100.00	100.00	%
zawartość pyłów mineralnych	2.200	2.200	2.200	%
zawartość zanieczyszczeń obcych	0.00	0.00	0.00	%
zawartość zanieczyszczeń organicznych	0.4	0.4	0.4	%

Źródło: Karta złoża „Klekotna”

12. Występowanie zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz zbiorniki wód podziemnych podlegające ochronie.

13. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
14. Obsługa komunikacyjna terenu będzie się odbywała drogami znajdującymi się poza obszarem objętym zmianą Studium – dojazdami oraz drogami wewnętrznymi włączonymi do istniejącej drogi gminnej. Realizacja zainwestowania na tym terenie będzie wymagała ewentualnej rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w media.
15. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem nie występują tereny służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
16. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

CELE I STRATEGIA ROZWOJU GMINY

Miasto i Gmina Dobrodzień nie posiada przyjętej przez samorząd – jako obowiązującego dokumentu - strategii rozwoju.

W tej sytuacji w ramach „Studium” sformułowano w różnych miejscach zapisy dotyczące strategicznych celów rozwoju gminy i podstawowe działania prowadzące do tego celu.

Za cel taki uznano:

zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy rozumianego jako rozwój ze zrównoważonym udziałem wszystkich czynników, co spowoduje podnoszenie atrakcyjności gminy dla jej mieszkańców, inwestorów i gości poprzez rozwój infrastruktury komunalnej, komunikacyjnej i społecznej oraz zachowanie czystości środowiska naturalnego,

a w efekcie tych działań:

wyzwolenie przedsiębiorczości oraz dalszą aktywizację gospodarczą i społeczną mieszkańców jako drogi do podniesienia ich zasobności.

•

PODSTAWOWE KIERUNKI DALSZEGO ROZWOJU GMINY:

- ochrona wybranych obszarów dla towarowej produkcji rolniczej
- dalsze podwyższanie wskaźnika lesistości
- dokończenie realizacji podstawowych systemów infrastruktury
- gazyfikacja gminy
- przebudowa drogi nr 46 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego
- kompleksowa przebudowa układu komunikacyjnego w Dobrodzieniu: realizacja obejścia miejscowości drogą krajową nr 46 oraz drogą wojewódzką nr 901
- modernizacja dróg w istniejących przebiegach w pozostałych miejscowościach
- wykształcenie gminnego ośrodka usługowego w Dobrodzieniu jako ośrodka wspomagającego ośrodek powiatowy.
- realizacja całkowicie nowego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zachodniej części miasta oraz uzupełnianie zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych w pozostałych miejscowościach

- rozwój rekreacji w oparciu o kompleksowy program rozwoju funkcji
- rozwój zainwestowania produkcyjnego, handlowego i usługowego w oparciu o drogę krajową na wydzielonych obszarach wokół Dobrodzienia

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

W perspektywie najbliższych 5-10 lat należy liczyć się z utrwaleniem aktualnej tendencji do stabilizacji liczby mieszkańców. Jako wariant podstawowy przyjęto utrzymanie aktualnej liczby ludności tj. ok. 11 000 osób, w tym ok. 4 300 - 4 600 w mieście. W materiałach do planu zagospodarowania przestrzennego woj. opolskiego przyjmuje się utrzymanie tego stanu do roku 2015, na który plan zakłada ludność w liczbie 4 500 w mieście i 6 800 na wsi.

W wypadku powodzenia programu udostępniania podmiotom gospodarczym terenów rezerwowanych dla zainwestowania można się natomiast liczyć z tendencją do napływu ludności związanego z podejmowaniem pracy w zakładach powstałych na tych terenach. Optymistycznie można szacować dodatkowe zatrudnienie na tych terenach (ponad obecną liczbę bezrobotnych) na 200-300 osób, co spowodować może wzrost liczby ludności do ok. 12 000 osób. Cały przyrost koncentrowałby się wówczas w mieście, które osiągnęłoby ok. 5 500 mieszkańców.

Większego napływu ludności spodziewać się można w wypadku powodzenia programu udostępniania nowych atrakcyjnych terenów dla budownictwa mieszkaniowego, powiązanego z wykształceniem pełnego ośrodka usługowego oraz szerokiego rozwoju zagospodarowania rekreacyjnego w tym zagospodarowania terenów dla zabudowy rekreacyjnej – także całorocznej. Powinno to spowodować podniesienie ogólnej atrakcyjności gminy jako terenu osiedleńczego. W perspektywie 20-30 lat można wtedy szacować przyrost ludności stałej ze wszystkich tytułów nawet do ok. 17 000 mieszkańców, w tym w mieście do 9 000-9 500 mieszkańców. Jako najbardziej prawdopodobny przyjęto wzrost do 12 500 – 13 000 mieszkańców do roku 2020 (w mieście do 5 500- 6 000).

OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA

1. Zabudowa mieszkaniowa

Szacowane zapotrzebowanie na przyrost zasobów mieszkaniowych dla ludności stałej w wariancie podstawowym (bez znaczącego napływu ludności z zewnątrz) może wynieść w horyzoncie roku 2015 ok. **200-300 mieszkań** - do łącznej liczby **3400-3500 mieszkań** (przy wskaźniku 3,3 os./mieszkanie). Składa się na to ok. 100 mieszkań potrzebnych na wymianę istniejących, ale w złym stanie technicznym oraz 100-200 na nowych działkach – dla osiągnięcia zakładanego wskaźnika 1 rodzina/mieszkanie. Przyrost ten odbywałby się przede wszystkim z wykorzystaniem luk w granicach istniejącej zabudowy.

W wariancie rozwojowym, uwzględniającym napływ ludności związany z rozwojem zainwestowania produkcyjnego i usługowego, łączna liczba mieszkań wzrosłaby do **3 600-3 700**. W tym wariancie konieczne byłoby udostępnienie nowych terenów osiedleńczych w mieście – dla ok. 200 działek – głównie w północno-wschodniej części miasta.

W wariancie maksymalnym, związanym z napływem ludności traktującej teren gminy jako miejsce zamieszkania nie związane z zatrudnieniem na jej terenie łączna liczba mieszkań musiałaby wzrosnąć do roku 2020 do ok. **5100 - 5200** (łącznie z zabudową rekreacyjną użytkowaną całorocznie). Ten wariant wymagałby udostępnienia nowych działek budowlanych różnego rodzaju w łącznej liczbie ok. 1800, w tym ok. 200 w zespołach zabudowy rekreacyjnej.

Tereny budowlane określone w studium dają możliwość wydzielenia do ok. 2800 nowych działek, w tym :

- tereny dla zabudowy rezydencjonalnej oraz dla tradycyjnej zabudowy o niskiej intensywności w mieście - 2500 działek
- zabudowa luk budowlanych na terenach wiejskich - 300 działek

Powyższe wielkości określono przy następujących założeniach:

- wielkość działki w zwartych zespołach zabudowy realizowanych na podstawie planów zagospodarowania przestrzennego wg nowych podziałów, przy przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej netto ok. 80% terenu w granicach zespołu – 900-1000 m²,

- wielkość działki dla zabudowy zwartej (szeregowa, atrialna, małe domy mieszkalne) - 300 m²
- wielkość działki dla zabudowy rezydencjonalnej - 3500-5000 m²
(zabudowa rezydencjonalna i zwarta po ok. 10% liczby nowych mieszkań)
- średnia szerokość działki budowlanej w ciągach zabudowy realizowanej wzdłuż istniejących dróg, przy założeniu jednej linii zabudowy - ok. 25 m

Zabudowa całoroczna w zespołach zabudowy rekreacyjnej mogłaby dać dodatkowo ok. 200 działek (przy założeniu że zabudowa o charakterze całorocznym stanowić będzie około 30% całej zabudowy rekreacyjnej) po przeprowadzeniu dodatkowych analiz i wyznaczeniu zorganizowanych terenów dla tego rodzaju zabudowy (w czasie opracowania studium brak było wniosków w tym zakresie)

Podstawowy ruch budowlany koncentrować się będzie w Dobrodzieniu. Na terenach objętych planem z 1996 roku w północno-zachodniej części miasta poszerzonym do realizowanej obwodnicy oraz na nowym terenie obok Osiedla Wieczorka realizowana będzie tradycyjna zabudowa jednorodzinna – budynki wolnostojące na działkach o wielkości 700-1000 m²

Na nowych terenach osiedleńczych na południowy zachód od obecnej zabudowy wydzielone byłyby trzy strefy dla zabudowy mieszkaniowej:

- strefa zabudowy zwartej, w postaci obudowy pierzejowej ważnych przestrzennie ciągów ulicznych i placów, zespołów zabudowy szeregowej, atrialnej i małych domów mieszkalnych
- strefa zabudowy rezydencjonalnej na działkach o powierzchni 3 500 – 5 000 m², z dużym udziałem zorganizowanej zieleni
- strefa zabudowy na tradycyjnych działkach o powierzchni 900 – 1 000 m²

W granicach terenów obecnie zainwestowanych w mieście możliwości lokalizowania nowej zabudowy są już niewielkie – liczbę luk przydatnych dla zabudowy oszacować można na 30-40 działek.

W wypadku terenów położonych na terenach zmeliorowanych (przyjętych za obowiązującym planem gminy oraz nowowyznaczonych) konieczna będzie wcześniejsza analiza ewentualnych kolizji zabudowy z urządzeniami melioracyjnymi i określenie zakresu ich niezbędnej przebudowy.

2. Usługi

Zakłada się uzupełnienie do pełnego programu gminnego ośrodka administracyjno-usługowego w Dobrodzieniu. W zakresie niektórych obiektów (szkoły, szpital, obiekty sportowo-rekreacyjne), będzie on miał charakter ośrodka wspomagającego dla ośrodka powiatowego. Podstawowe obiekty administracyjne, kultury, ważniejsze handlowe i usługowe w mieście należy lokalizować wzdłuż ulic i placów w centrum miejscowości, przeznaczając na to przede wszystkim partery budynków.

Nowy zespół zabudowy na zachód od miasta będzie wymagał realizacji pełnowymiarowego ośrodka usług podstawowych.

Dla lokalizacji wieloprzestrzennych obiektów handlowych i usługowych oraz dla obiektów mogących powodować uciążliwość w wypadku lokalizacji pomiędzy zabudową mieszkaniową proponuje się teren o powierzchni ok. 12 ha przy węźle komunikacyjnym na zbiegu obwodnic w ciągach dróg 46 i 901.

Podstawowe obiekty handlowe i usługowe oraz gastronomiczne na terenach wiejskich lokalizowane będą w granicach zabudowy mieszkaniowej.

Szkoły i obiekty sportowe pozostają na zajmowanych działkach. Nie przewiduje się zasadniczej rozbudowy obiektów poza Dobrodzieniem. Po likwidacji najmniejszych szkół w miejscowościach gdzie liczba dzieci była zbyt mała dla ich utrzymywania sieć obiektów jest dostosowana do obecnych i perspektywicznych potrzeb. Nowa szkoła podstawowa będzie niezbędna w nowym zespole zabudowy po przekroczeniu w nim liczby 1500 mieszkańców.

3. Rekreacja, zieleń urządzona i nieurzządzona, lasy.

Rekreacja, w powiązaniu z terenami leśnymi ma być w przyszłości jedną z podstawowych funkcji na terenie gminy. Podstawowe tereny dla tej funkcji to:

- polany śródleśne wokół Klekotnej – w powiązaniu z terenami w gminach Ciasna i Olesno
- tereny w rejonie wsi Murków, oraz wsi Kolejka, w powiązaniu z terenami w gminie Kolonowskie,
- tereny w rejonie wsi Pietraszów

Wstępnie można określić, że preferowanymi kierunkami powinno być zagospodarowanie

dla turystyki pieszej, rowerowej i konnej, wypoczynku przywodnego i wędkarstwa oraz lokalizacja zespołów zabudowy rekreacyjnej i terenów piknikowych.

Ustalenie pełnego programu zagospodarowania rekreacyjnego wymaga przeprowadzenia odrębnej analizy co najmniej dla terenu w granicach oznaczonych na planszy podstawowej. Na etapie studium określa się jedynie tereny dla zabudowy rekreacyjnej (w postaci indywidualnych domów letniskowych - także użytkowanych całorocznie, z towarzyszącymi podstawowymi usługami, w tym adaptowanej zabudowy istniejącej), oraz podstawową sieć ścieżek (szlaków) rowerowych o charakterze turystycznym.

Tereny zieleni zorganizowanej przewiduje się jako pasy izolacyjne od dróg i obiektów uciążliwych. Jako park leśny powinny być zagospodarowane fragmenty lasów, które znajdują się w okolicy stadionu sportowego w Dobrodzieniu. Zespoły zieleni o mniejszych rozmiarach powinny również towarzyszyć jako integralny ich element - skupiskom obiektów usługowych i administracyjnych. Tereny łukowe wzdłuż cieków pomiędzy zabudową mieszkaniową oraz w granicach terenów wytwórczych powinny być pozostawiane się jako ciągi zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym.

Nowe tereny rekreacyjne (ok. 40 ha) przewidziane do zagospodarowania w formie obiektów o podwyższonym standardzie rezerwuje się pomiędzy istniejącym i projektowanym zainwestowaniem a kompleksem leśnym na wschód od miasta

W studium określa się tereny do kompleksowego zalesienia w granicach obowiązującej granicy polno-leśnej. Ponadto należy umożliwić – w drodze odpowiednich zapisów w planach miejscowych – zalesianie niewielkich terenów śródpolnych spełniających wymogi ustawy o przeznaczaniu do zalesienia gruntów rolnych oraz stworzyć preferencje dla tworzenia remiz i pasów wiatrochronnych.

4. Tereny wytwórcze

Przewidziana jest adaptacja wszystkich istniejących obiektów produkcyjnych, handlu masowego i rzemiosła uciążliwego oraz większych obiektów obsługi rolnictwa. Ogranicza się tereny przemysłowe (dawna nasączalnia podkładów) w Pludrach.

Dla zapewnienia warunków dla szerszego rozwoju działalności wytwórczej, ale także uciążliwej usługowej, handlu masowego, wyznacza się duże obszary tzw. terenów ofertowych przy istniejących obiektach na zapleczu ul. Piastowskiej (po obu stronach)

oraz wewnątrz obwodnicy Dobrodzienia na drodze krajowej nr 46.

Lokalizowane obiekty nie mogą powodować uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

Wyznacza się tereny udokumentowanego i potencjalnego występowania złóż surowców jako tereny eksploatacji powierzchniowej. Definitywne wyznaczenie obszarów eksploatacji należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji geologicznej i określeniem zasięgu złoża. Rekultywacja po zakończeniu eksploatacji, w zależności od spodziewanej głębokości zalegania złoża – leśna lub wodna.

5. Komunikacja

Podstawowym problemem komunikacyjnym do rozwiązania w granicach gminy są przebiegi dróg: krajowej nr 46 i wojewódzkiej nr 901 w granicach miasta. Na przebiegu drogi nr 46 zapewnić należy:

- przebudowę drogi do parametrów GP (drogi głównej ruchu przyspieszonego, dwujezdniowej) poza miejscowościami. Dla tego celu należy zarezerwować pas terenu o szerokości 50 m (łącznie z istniejącą drogą)
- dokończenie obejścia (o tych samych parametrach) miejscowości Dobrodzień (w I etapie) i realizacja obejścia miejscowości Myślina (w okresie perspektywicznym), z węzłami w oznaczonych punktach
- realizacja MOP na wyznaczonym terenie na północ od Dobrodzienia. Nie należy przewidywać lokalizacji pojedynczych obiektów obsługi przy nowych odcinkach drogi.
- realizacja odcinków łącznikowych do dróg odciętych obwodnicą.
- realizacja bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową w Myślinie .

Dla drogi wojewódzkiej nr 901, przewidzianej jako droga o parametrach G (droga główna, jednojezdniowa o szerokości rezerwowanego pasa drogowego min. 25 m) rezerwuje się pas terenu na obejście Dobrodzienia od strony zachodniej. Realizacja obejścia powinna nastąpić po dłuższym okresie analiz w aspekcie zmian ruchu po uruchomieniu obwodnicy Lublińca.

Pozostałe drogi – powiatowe i gminne modernizowane będą generalnie w istniejących przebiegach, z ewentualną korektą zakrętów i skrzyżowań. Poza terenami

zainwestowanymi rezerwować należy dla modernizacji tych dróg, w zależności od rangi pas terenu o szerokości 15-25 m.

Linie kolejowe modernizowane będą w granicach terenów obecnie zarządzanych przez PKP. Dla linii Kielce – Fosowskie należy założyć podniesienie parametrów technicznych do umożliwiających osiągnięcie szybkości 120 km/godz. a dla linii Fosowskie – Kluczbork 100 km/godz.

6. Zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z przyjmowanymi kierunkami rozwoju gminy, w perspektywie 20-letniej ilość osób zamieszkujących gminę może zwiększyć się w wariantcie maksymalnym nawet o blisko 50 %. Jednocześnie ze wzrostem ludności wzrośnie rola usług i zakładów użyteczności publicznej. Szacunkowo (dla potrzeb bilansu wody) przyjmuje się, że wzrost ten będzie proporcjonalny do wzrostu liczby ludności.

W tym samym okresie wzrost przemysłu, w rozumieniu zapotrzebowania na wodę - wg przyjętych kierunków rozwoju gminy – może osiągnąć nawet 100 %.

Przy uwzględnieniu założeń przyjętych w studium szacunkowy bilans zapotrzebowania na wodę w perspektywnym roku 2020 kształtować się będzie następująco (wielkości maksymalne zgodnie z prognozą demograficzną):

- 17 000 mieszkańców (w roku 2020) x 0,13 m³ / osobę / d = 2 200 m³/d
- 30 % - zakłady użyteczności publicznej drobny przemysł i rzemiosło = 700 m³/d

razem – zapotrzebowanie na wodę z wodociągu komunalnego dla całej gminy wynosić będzie w roku 2020:

$$Q_{dśr} \text{ ok. } 2\,900 \text{ m}^3/\text{d}.$$

Podane wartości są wielce szacunkowe i przypuszczalnie mieszczą się górnych granicach błędu.

Zaopatrzenie w wodę dużych zakładów przemysłowych powinno bazować na własnych ujęciach w momencie przekroczenia wydajności ujęć komunalnych, przeznaczonych przede wszystkim do zaopatrzenia ludności i usług.

Sieć wodociągowa oparta o ujęcia w Dobrodzieniu, Makowczycach Szemrowicach i Bzinicy obsługiwać będzie całą gminę z wyjątkiem wsi Kocury, zaopatrywanej

z wodociągu zębowski. Ze względu na zapewnienie bezawaryjnego ciągłego zaopatrzenia w wodę pożądane jest w przyszłości połączenie obecnych niezależnych systemów w jeden wodociąg grupowy. Zasięg sieci w chwili obecnej jest w zasadzie wystarczający, natomiast będzie ona wymagała rozbudowy w momencie uruchamiania nowych terenów do zabudowy.

Perspektywiczna wydajność istniejących ujęć, zgodnie z posiadaną dokumentacją wynosi przeszło 5624 m³/d i z dużą rezerwą zaspokajają istniejące i perspektywiczne potrzeby gminy na wodę pitną a w dłuższym okresie także na przemysłową. Rozbudowy wymagać będą natomiast zakłady uzdatniania wody, których wydajność w chwili obecnej wynosi 1644 m³/d.

7. Gospodarka ściekowa

Szacunkowy bilans ścieków dla perspektywnego okresu do 2020 r. można wyliczyć z bilansu zużycia wody, gdyż praktycznie wszystkie odbiorniki wody korzystać będą z wodociągu grupowego. Można przyjąć, że ilość wody, która trafi do sieci kanalizacyjnej, wyniesie 95 % ilości wody zużywanej dla celów komunalnych. Z tego ilość ścieków w 2020 r. wyniesie:

$$Q_{\text{dsr}} \text{ ok. } 2\,900 \text{ m}^3/\text{d} \times 0,95 = \text{ok. } 2\,800 \text{ m}^3/\text{d} \text{ (2020 r.)}.$$

Z podanej wielkości ok. 2 100 m³/d przypadać będzie na miasto wraz z terenem przewidzianym do obsłużenia przez istniejącą oczyszczalnię a ok. 100m³/d we wsiach nie przewidzianych do podłączenia do kanalizacji.

Dodatkowo przewiduje się przejęcie ok. 200 m³/d ścieków z gminy Zębówice do oczyszczalni w Dobrodzieniu.

Zakłada się rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o istniejące oczyszczalnie w Dobrodzieniu i Pludrach oraz projektowaną – w Myślinie.

Oczyszczalnia typu „Lemna” w Dobrodzieniu posiada docelową przepustowość 1685 m³/d (łącznie z wodami opadowymi), oczyszczalnia typu Bioblok w Pludrach – po rozbudowie – 250 m³/d, programowa oczyszczalnia typu Bioblok w Myślinie 115 m³/d. Łączna przepustowość wyniosłaby więc 2050 m³/d.

Dla pełnego zaspokojenia potrzeb konieczne będzie więc:

- rozbudowanie oczyszczalni w Dobrodzieniu do łącznej przepustowości (bez wód opadowych) 2 300 m³/d lub realizacja drugiej dla nowych terenów osiedleńczych
- dalsze powiększenie przepustowości oczyszczalni dla przejęcia ścieków przemysłowych (po odpowiednim podczyszczeniu w urządzeniach na terenie zakładów)
- realizacja i modernizacja w zakładanych rozmiarach oczyszczalni w Pludrach i Myślinie
- realizacja oczyszczalni zakładowych dla ścieków, które ze względu na skład chemiczny nie mogą być odprowadzane do oczyszczalni komunalnej.

8. Energetyka

Zaopatrzenie w gaz przewodowy

Zaopatrzenie w gaz sieciowy może odbywać się z istniejącego gazociągu w gminie Ciasna. Należy przewidzieć zaopatrzenie w to medium wszystkich zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz wybranych - rekreacyjnej. Konieczne będzie w związku z tym opracowanie koncepcji gazyfikacji gminy.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Istniejąca sieć linii średniego napięcia w zasadzie zapewnia prawidłowe rozproszanie energii. Konieczna może się okazać wymiana transformatorów na jednostki o większej mocy w Dobrodzieniu , oraz realizacja specjalnej linii o podwyższonej przepustowości dla zaopatrzenia terenów przemysłowych i nowych terenów osiedleńczych w Dobrodzieniu. Zapotrzebowanie energii elektrycznej na mieszkańca w roku 2020 określa się szacunkowo na 750 kWh rocznie, łącznie ze zużyciem dla usług i celów komunalnych, co daje w zależności od wariantu ludnościowego 9 000 000 - 12 000 000 kWh/rok, plus około 100 - 200 000 kWh/rok dla zabudowy typowo rekreacyjnej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla celów niekomunalnych zależeć będzie od stopnia wykorzystania terenów ofertowych. Minimum należy określić na około 6 000 000 kWh/rok.

Łączne zapotrzebowanie energii w okresie perspektywicznym wyniesie więc ok. 15-18 000 000 kWh/rok

9. Gospodarka odpadami

Bilans odpadów

Należy przewidywać, że ilość odpadów będzie rosła nie tylko ze względu na powiększanie się liczby mieszkańców gminy, ale również ze względu na ogólny wzrost odpadów na mieszkańca, co spowodowane jest zmianą struktury handlu – znacznie większa ilość opakowań - oraz przejściem na ogrzewanie gazowe i likwidacją pieców węglowych, w których część odpadów była spalana. Z wielkim przybliżeniem można przyjąć, że w perspektywicznym roku 2020 ilość odpadów przypadająca na jednego mieszkańca może wynosić nawet 2,5 m³ rocznie.

Przyjmując takie założenia oraz planowany maksymalny wzrost liczby mieszkańców do 17 000, ilość powstających odpadów może wynieść:

$$17\ 000\ M \times 2,5\ m^3/M/rok = 42\ 000\ m^3\ rocznie\ (2020\ r.).$$

W międzygminnym porozumieniu w sprawie wspólnego wysypiska należy przewidzieć docelową ilość odpadów w wyliczonej wielkości

Kierunki realizacji gospodarki odpadami

Rozpatrując stan gospodarki odpadami na terenie gminy, biorąc pod uwagę dążenie, aby w rozwoju gminy przyjąć kierunki związane z rekreacją i wypoczynkiem należy uwzględnić dalsze środki w kierunku poprawy gospodarki odpadami, a więc:

1. Przeprowadzić szczegółową analizę stanu gospodarki odpadami w zakładach produkcyjnych. Z wizji terenowej wynika, że gospodarka ta nie zawsze jest prowadzona poprawnie. Na wysypisko trafiają odpady niebezpieczne, nie podejmuje się prób wykorzystania odpadów. Odpady przeważnie nie podlegają inwentaryzacji.
2. Zreorganizować gospodarkę odpadami komunalnymi.
3. Rekultywować istniejące „dzikie wysypiska” (w sposób profesjonalny).

KIERUNKI DZIAŁAŃ NIEZBĘDNE DLA OCHRONY ŚRODOWISKA

Dla ochrony stosunkowo czystego i jeszcze mało skażonego środowiska należy podjąć następujące działania:

1. uporządkować gospodarkę ściekową na terenie całej gminy i realizować istniejące już plany sieci kanalizacyjnej i rozbudowy oczyszczalni;
2. opracować i przeprowadzić rekultywację „dzikich” wysypisk;
3. dążyć do gazyfikacji gminy i eliminować paleniska węglowe;
4. wprowadzić nakaz wykonywania „oceny oddziaływania na środowisko” dla wszystkich przedsięwzięć gospodarczych;
5. wprowadzić zakaz uruchamiania nowych osiedli bez wcześniejszej budowy sieci kanalizacyjnej i ewentualnie budowy oczyszczalni;
6. wprowadzić nakaz włączania do sieci kanalizacyjnej nowopowstających budynków mieszkalnych,
7. na terenach leśnych, na których występuje udokumentowane złoża surowców mineralnych (Klekotna), tereny poeksploatacyjne należy rekultywować w kierunku leśnym. Dla terenów poeksploatacyjnych wprowadza się zakaz przekształcenia na składowisko odpadów i inne przedsięwzięcia gospodarcze wymagające zabudowy.

Podjęcie powyższych działań powinno doprowadzić do poprawy istniejącego stanu środowiska w gminie i utrzymać stosunkowo mało zdegradowane środowisko przy realizacji planów rozwoju gminy.

Bilans strat i zysków dla ochrony środowiska, wynikających z przyjętych kierunków rozwoju gminy

Rozwój powodujący zwiększanie liczby ludności przebywającej na terenie gminy zawsze prowadzić będzie do negatywnego oddziaływania na środowisko. Rozwój jest jednak koniecznością wynikającą z ogólnego rozwoju kraju. Podejmowanie działań dla ochrony środowiska powoduje minimalizację tych negatywnych oddziaływań, a w niektórych przypadkach nawet sytuację poprawia.

W przypadku gminy Dobrodzień, ukierunkowanej na rozwój rekreacji, wypoczynku i budownictwa mieszkaniowego, z jednoczesnym rozwojem lokalnego przemysłu - wielkość negatywnego oddziaływania będzie niewielka.

Przyjęcie i konsekwentna realizacja działań dla poprawy stanu środowiska przyrodniczego, likwidacji ognisk zanieczyszczeń oraz konsekwentne przestrzeganie zasad gospodarowania mogą w konsekwencji nawet poprawić obecny stan środowiska - szczególnie w zakresie czystości wód, a także czystości powietrza i klimatu akustycznego.

TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE ORAZ WYMAGAJĄCE WYKONANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH LUB OPRACOWAŃ SPECJALISTYCZNYCH

TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

PARKI KRAJOBRAZOWE I OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

W chwili obecnej nie występują. Przewiduje się poszerzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Borów Stobrawsko-Turawskich o kompleksy leśne w centralnej i północnej części gminy oraz włączenie do projektowanego Parku Krajobrazowego „Dolina Małej Panwi” terenów w części południowej. Ostateczne granice i zasady ochrony będzie można określić po przeprowadzeniu inwentaryzacji przyrodniczej gminy.

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy znajdują się dwa pomniki przyrody ożywionej ustanowione zarządzeniem Wojewody Częstochowskiego nr4/96 z 06.02.1996 r.:

1. Dąb szypułkowy w Leśnictwie Brzezinki
2. Grupa drzew (3xbuk) w Leśnictwie Wystrzyca

LASY OCHRONNE

Zarządzeniem nr 206 MOŚZNiL z 19 maja 1995 r. lasy w granicach gminy (całość) zostały uznane za ochronne z tytułu uszkodzeń przemysłowych a część lasów uznana została za ochronne dodatkowo z innych tytułów, w tym:

- wodochronne,
- rekreacyjne
- szczególnie cenne przyrodniczo – ostoje zwierzyny
- obronne

Należy przewidzieć objęcie wszystkich zwartych kompleksów leśnych w granicach gminy

poszerzonym Obszarem Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie” oraz projektowanym parkiem krajobrazowym „Dolina Małej Panwi”

KORYTARZE EKOLOGICZNE - DOLINY GŁÓWNYCH CIEKÓW NA TERENIE GMINY

Tereny obejmujące dno doliny Myśliny (w całości) oraz Myślinki poniżej Dobrodzienia powinny być chronione przed zainwestowaniem a także przed zalesianiem w tradycyjnej formie jako korytarz ekologiczny. Zadrzewienia powinny być wprowadzane jedynie jako pasma wzdłuż strumieni bądź w formie nawiązującej do naturalnych lasów nadrzecznych, o charakterze łągów i olsów. Istniejące zalesienia o innym charakterze w miarę wyrębu powinny być również przebudowywane pod tym kątem, a następnie uznawane za użytki ekologiczne. Zapewni to przepływ mas powietrza oraz nie zakłóci migracji fauny.

Obszar zmiany Studium zlokalizowany jest w obrębie korytarza ekologicznego migracji dużych ssaków (zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego). Realizacja przedsięwzięć gospodarczych, drogowych i infrastrukturalnych, w tym eksploatacji surowców mineralnych na terenach leśnych powinna uwzględniać zachowanie funkcji migracyjnej korytarza.

TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tereny rolne, a w szczególności obszary gleb klasy IV i wyższych, oraz generalnie tereny zmeliorowane powinny być chronione przed zabudową, w drodze opracowania planu z unormowaniami ograniczającymi zainwestowanie na tych obszarach wyłącznie do związanego z towarową gospodarką rolną a przeciwdziałającymi żywiołowemu przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze.

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I OBIEKTY ZABYTKOWE

Strefy ochrony konserwatorskiej oraz – punktowo – obiekty i stanowiska archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej a znajdujące się poza strefami oznacza się jako tereny wskazane do objęcia ochroną z tytułu przepisów szczególnych (wpisane do rejestru zabytków) oraz ze względu na istniejące uwarunkowania (pozostałe), dla których **pożądane jest opracowanie miejscowych planów**

zagospodarowania przestrzennego. (W wypadku obiektów dotyczy to działki, na której się znajdują oraz działek sąsiadujących.)

W wypadku nie opracowania planu dla całej strefy oznacza to konieczność uwzględnienia rygorów zapisanych w wytycznych konserwatorskich przy opracowywaniu nowego planu miejscowego dla jakiegokolwiek terenu w granicach oznaczonej strefy lub w sąsiedztwie obiektu zabytkowego.

Rygory te należy również uwzględniać w wypadku ustalania warunków zabudowy w trybie rozprawy administracyjnej lub na podstawie obowiązującego planu, powstałego przed sformułowaniem wytycznych.

TERENY, DLA KTÓRYCH WYMAGANE JEST OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Niniejsze studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawę prawną polityki przestrzennej stanowią:

- ustawy szczególne i wydane na ich podstawie akty wykonawcze
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej obowiązuje miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIX/91/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Dobrodzień z dnia 29.03.1988 r. z późniejszymi zmianami. Plan ten będzie obowiązywał do końca 2002 r., a w wypadku podjęcia prac nad nowym planem - do czasu jego uchwalenia, w granicach objętych nowym opracowaniem – nie dłużej jednak niż do końca 2003 r.

11 terenów w Dobrodzieniu, Błachowie, Ligocie Dobrodzieńskiej, Myślinie, Pludrach, Kolejce, i Zwozie objętych jest planem przyjętym uchwałą nr XXVIII/162/97 z dnia 26.09.1997 r. a 3 tereny - w Dobrodzieniu, Bzionkowie i Myślinie - posiadają plany opracowane w 2002 roku i przyjęte uchwałą nr XXXVIII/248/02 w dniu 18.06.2002. Plany te zachowują ważność bezterminowo, tj. do momentu ich zmiany lub utraty ważności w wyniku zmiany przepisów ustawowych. Tereny objęte przez wymienione plany oznaczone są na rysunku „Obszary i obiekty chronione, plany miejscowe, opracowania problemowe”.

Tereny dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązkowe

1. Z tytułu postanowień przepisów szczególnych

Tereny przewidziane do zalesienia – sukcesywnie w miarę przeznaczania terenów pod faktyczne zalesienie (ustawa o lasach) Nie jest wymagane wykonywanie opracowania o charakterze planu miejscowego w wypadku przeznaczenia terenu na zadrzewienia o charakterze plantacji. Nie są one traktowane jako lasy lecz w dalszym ciągu jako tereny rolne .

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – w celu wprowadzenia ograniczeń dla przekształcania w tereny zainwestowane oraz dla ograniczenia niektórych lub wszystkich

form zainwestowania związanego z produkcją rolną (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych)

2. Z tytułu realizacji programów wojewódzkich i rządowych

Brak przedmiotowych programów

3. Z tytułu realizacji celów publicznych

Tereny i ciągi dla realizacji infrastruktury :

- obwodnicy miejscowości Dobrodzień- część zachodnia
- gazociągu ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi
- kolektorów kanalizacji sanitarnej poza pasami drogowymi

(Dwa pierwsze z wymienionych zadań powinny się znaleźć w programach wojewódzkim i rządowym ze względu na ich zdecydowanie ponadlokalny charakter)

4. Z tytułu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

Tereny zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej w Dobrodzieniu

5. Ze względu na istniejące uwarunkowania

- plan regulacji zabudowy w miejscowości Dobrodzień – w tym rozbudowa i uzupełnienie gminnego ośrodka administracyjno-usługowego,
- plany dla terenów przemysłowych - tereny ofertowe dla różnych rodzajów zainwestowania – w miarę udostępniania terenów inwestorom
- podstawowe tereny zabudowy rekreacyjnej i obsługi rekreacji – sukcesywnie oraz w miarę potrzeb,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – na obszarach nie wymienionych w punkcie 4. nie posiadających aktualnej zgody na nierolnicze przeznaczenie gruntów rolnych, na terenach zmeliorowanych oraz w wypadku tworzenia drugiej linii zabudowy,
- dla obszaru występowania udokumentowanego złoża kopaliny „Klekotna” położonego na gruntach wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Tereny dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może być obowiązkowe

1. Z tytułu postanowień przepisów szczególnych

W wypadku objęcia terenów leśnych i przylegających różnymi formami ochrony krajobrazu sporządzone zostaną dla nich (w odrębnym trybie) plany ochrony. W takiej sytuacji może okazać się konieczne dostosowanie do nich istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub opracowanie nowych na terenach nie posiadających planów – w okresie 1 roku od przyjęcia planów ochrony.

OPRACOWANIA PROBLEMOWE

Część wymienionych planów powinna być poprzedzona wykonaniem opracowań problemowych. Dotyczy to zwłaszcza:

- Studiów zagospodarowania terenów dla funkcji rekreacyjnej uwzględniających stosunki własnościowe, w tym możliwość komunalizacji terenów w celu wyznaczenia koncentracji obiektów obsługi funkcji, wyznaczenie szlaków dla różnych form turystyki, określenie lokalizacji obiektów o wyspecjalizowanej funkcji, itd., traktowanych jako poszerzony etap studiów przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów.
- Studium celowości i możliwości odtworzenia niegdyś istniejących oraz możliwości wyznaczenia nowych elementów małej retencji wraz z określeniem możliwości ich zagospodarowania.
- Studium zaopatrzenia w gaz sieciowy.

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM Z 2017 r.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Zmiana studium podyktowana jest potrzebą uaktywnienia zamierzeń gminy w sferze rozmieszczenia i kształtowania obszarów rozwoju funkcji:

U	teren ofertowy dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych,
P	teren zainwestowania produkcyjnego i magazynowego,
UP	teren ofertowy dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych oraz zainwestowania produkcyjnego i magazynowego,
TK	teren obsługi komunikacji,
TDK	teren drogi krajowej nr 46 - północnej obwodnicy Dobrodzienia,
TDWp	teren projektowanej południowej obwodnicy Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 i węzła komunikacyjnego – włączenia projektowanej obwodnicy do drogi do drogi krajowej nr 46.

Projektowana zmiana studium wynika z analizy stanu zagospodarowania gminy jak również ze zgłoszonych wniosków o zmianę sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów. Zmiany te potwierdzają zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennej gminy, oparte o wyznaczone uprzednio strefy polityki przestrzennej gminy Dobrodzień. W związku z brakiem audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa opolskiego, nie można uwzględnić rekomendacji i wniosków z audytu oraz krajobrazów priorytetowych

W granicach obszaru objętego zmianą studium wyznacza się również tereny o funkcji:

R	teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
ZL	teren lasów,
ZLp	teren przeznaczony do zalesienia,

Które nie zmieniają swojej funkcji w stosunku do zapisów obowiązującego studium.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny wyłączone z zabudowy.

Na terenach objętych zmianą Studium wprowadza się w granicach określonych na załączniku graficznym następujące obszary kierunków zagospodarowania przestrzennego:

1) Tereny ofertowe dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych – 1U, 2U

W granicach terenu ustala się:

- a) przeznaczenie terenu:
 - zabudowa usługowa – usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych,
 - możliwość lokalizacji dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, parkingów,
 - możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – do 12 m,
- e) wysokość innych obiektów budowlanych – do 20 m,
- f) zalecana minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- g) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

2) Teren zainwestowania produkcyjnego i magazynowego – 1P

W granicach terenu ustala się:

- a) przeznaczenie terenu:

- zabudowa produkcyjna, usługowa i magazynowa,
- możliwość lokalizacji dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, parkingów,
- możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – do 15 m,
- e) wysokość innych obiektów budowlanych – do 20 m,
- f) zalecana minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- g) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

3) Teren ofertowy dla usług ponadpodstawowych, wyspecjalizowanych i skoncentrowanych oraz zainwestowania produkcyjnego i magazynowego– 3UP

W granicach terenu ustala się:

- a) przeznaczenie terenu:
 - zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa,
 - możliwość lokalizacji specjalnej strefy ekonomicznej,
 - możliwość lokalizacji dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, parkingów,
 - możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – do 20 m,
- e) wysokość innych obiektów budowlanych – do 25 m,
- f) zalecana minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
- g) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

4) Teren obsługi komunikacji – 1TK

W granicach terenu ustala się:

- a) przeznaczenie terenu – tereny obsługi komunikacji, możliwość lokalizacji parkingów, stacji paliw, usług związanych z obsługą podróżnych – handel, gastronomia, zajazdy, motele, tereny zieleni,
- b) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki,

- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy – do 9 m,
- e) wysokość innych obiektów budowlanych – do 15 m,
- f) zalecana minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- g) nie wyznacza się terenów wyłączonych z zabudowy.

5) Teren drogi krajowej nr 46 - północnej obwodnicy Dobrodzienia – TDK

W granicach terenu ustala się:

- a) przeznaczenie terenu – tereny istniejącej drogi krajowej północnej obwodnicy miasta Dobrodzienia,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 50 m.

6) Teren projektowanej południowej obwodnicy Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 i węzła komunikacyjnego - włączenia projektowanej obwodnicy do drogi do drogi krajowej nr 46 – TDWp

W granicach terenu ustala się:

- a) przeznaczenie terenu;
 - tereny projektowanej południowej obwodnicy miasta Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901,
 - lokalizacja węzła komunikacyjnego z włączeniem projektowanej obwodnicy do drogi krajowej nr 46,
 - możliwość lokalizacji miejsca obsługi podróżnych,
- b) szerokość projektowanej drogi w liniach rozgraniczających 25 m.

7) Teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R

W granicach terenu ustala się przeznaczenie terenu:

- tereny rolne: uprawy polowe, użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sadownicze,
- ciek wodny, urządzenia melioracji wodnych,
- zadrzewienia śródpolne,
- możliwość lokalizacji dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych,

- możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8) Teren lasów – ZL

W granicach terenu ustala się przeznaczenie terenu:

- tereny lasów – gospodarka leśna na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
- możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9) Teren przeznaczony do zalesienia – ZLp

W granicach terenu ustala się przeznaczenie terenu:

- tereny rolne przeznaczone do zalesienia – gospodarka leśna na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
- do czasu zalesienia teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu,
- możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

–

2. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego.

- a) Realizacja projektowanego zagospodarowania terenu prowadzona zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie studium nie może stwarzać uciążliwości, w szczególności w postaci przekraczania standardów jakości środowiska oraz norm emisji, określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
- b) Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie, przepisami ustawy o odpadach oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom w celu ich unieszkodliwiania w sposób gwarantujący ochronę środowiska.
- c) Gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi. Wyznacza się priorytet zaopatrzenia w wodę projektowanych

terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej z sieci komunalnej. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji obsługi komunalnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników i wywóz do oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków. W przypadku odprowadzenia ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wskaźniki zanieczyszczeń, należy zastosować urządzenia do oczyszczenia ścieków do parametrów umożliwiających wprowadzenie ich do systemu komunalnego.

- d) Zabudowa realizowana zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie studium powinna być realizowana w sposób harmonijny z otaczającym krajobrazem.
- e) Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na mocy przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani dobra kultury współczesnej.

W sąsiedztwie, lecz poza granicami opracowania zmiany studium na terenie miejscowości Błachów, wyznaczony jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują zapisy określone w opracowaniu – Wytyczne konserwatorskie.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W granicach terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się zmian w kierunku rozwoju systemu komunikacji. Obsługa komunikacyjna terenów wyznaczonych w zmianie studium pod zabudowę będzie się odbywała drogami projektowanymi na etapie planu miejscowego – ulicami klasy dojazdowej oraz drogami wewnętrznymi, włączonymi do istniejących dróg gminnych, powiatowych i drogi wojewódzkiej

nr 901. Obsługa w media odbywać się będzie na bazie rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

W projektowanej zmianie studium wyznacza się nowy przebieg projektowanej południowej obwodnicy miasta Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 oraz niewielką korektę lokalizacji węzła komunikacyjnego na skrzyżowaniu projektowanej drogi i drogi krajowej nr 46, spowodowane przesądzeniem lokalizacyjnym i wydzieleniem geodezyjnym działek pod projektowaną funkcję komunikacyjną.

Obsługa w media odbywać się będzie na bazie rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej jak również w wyniku budowy nowych sieci i urządzeń, realizowanych zgodnie z przepisami szczególnymi i na zasadach określanych przez zarządcę tych sieci.

5. Obszary, na których rozmieszczane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie objętym zmianą Studium realizowane mogą być inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) – drogi lokalne i dojazdowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Obszary, na których rozmieszczane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach objętych opracowaniem zmiany studium wyznacza się projektowaną południową obwodnicę miasta Dobrodzienia w ciągu drogi wojewódzkiej nr 901 oraz lokalizację węzła komunikacyjnego na skrzyżowaniu projektowanej drogi i drogi krajowej nr 46.

- 7. Na terenach objętych opracowaniem zmiany studium nie występują obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.**

W granicach terenów objętych zmianą nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

- 8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Dla terenu wyznaczonego w zmianie studium dla rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych, gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu. Tereny wyznaczone w zmianie studium dla rozwoju w/w funkcji, a będące w użytkowaniu rolniczym wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Dla terenów określonych w zmianie studium jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej obowiązuje zachowanie istniejącego – rolniczego sposobu użytkowania.

W granicach terenów objętych zmianą występują niewielki teren istniejącego lasu i teren wyznaczony do zalesienia. Tereny będące gruntami rolnymi, do czasu zagospodarowania zgodnie z projektowanym przeznaczeniem pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Tereny leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Gospodarka leśna winna być prowadzona zgodnie z planem urządzenia lasu.

- 10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

14. Granice terenów zamkniętych i ich strefy ochronne.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

15. Inne obszary problemowe.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary problemowe.

Pozostałe elementy zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień pozostają bez zmian, a treść obowiązującego Studium, w odniesieniu do terenów objętych zmianą Studium jest obowiązująca.

Kontynuacja celów wskazanych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień winna być ujęta w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM Z 2021 r.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Projektowana zmiana studium wynika realizacji wymogu ujawnienia obszaru udokumentowanego złoża kopalin „Klekotna”. Grunty leśne znajdujące się w granicach złoża wymagać będą uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów na cele nieleśne. Rekultywacja terenów po eksploatacji kopalin przebiegać będzie kierunku leśnym.

W związku z brakiem audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa opolskiego, nie można uwzględnić rekomendacji i wniosków z audytu oraz krajobrazów priorytetowych

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Na terenach objętych zmianą Studium w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych „Klekotna” wprowadza się możliwość eksploatacji powierzchniowej.

Obszar w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych jest terenem wyłączonym spod zabudowy.

3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego:

- 1) realizacja projektowanego zagospodarowania terenu prowadzona zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie studium nie może stwarzać uciążliwości, w szczególności w postaci przekraczania standardów jakości środowiska oraz norm emisji, określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska,

- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z eksploatacją surowców mineralnych,
- 3) eksploatacja złóż powinna być prowadzona z zachowaniem wymogów ochrony środowiska. Po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym,
- 4) Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie, przepisami ustawy o odpadach oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom w celu ich unieszkodliwiania w sposób gwarantujący ochronę środowiska,
- 5) Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie przyrody.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na mocy przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani dobra kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W granicach terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się zmian w kierunku rozwoju systemu komunikacji. Obsługa komunikacyjna terenu będzie się odbywała drogami znajdującymi się poza obszarem objętym zmianą Studium – poprzez dojazdy, drogi wewnętrzne oraz istniejące drogi leśne łączące obszar opracowania z najbliższą drogą gminną.

Realizacja zainwestowania na tym terenie będzie wymagała ewentualnej rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną. Nie przewiduje się dostawy wody, gazu i ciepła z układów sieciowych.

6. Obszary, na których rozmieszczane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Na terenie objętym zmianą Studium realizowane mogą być inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) – m.in. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania możliwości eksploatacji udokumentowanego złoża kopalin.

7. Obszary, na których rozmieszczane będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na terenach objętych opracowaniem zmiany studium nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.

8. Obszary dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

W granicach terenów objętych zmianą nie wyznacza się obszarów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, przeprowadzonych w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 65 ze zm.).

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla obszaru objętego zmianą Studium gmina zamierza opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający szczegółowe zasady użytkowania i zagospodarowania terenu. Wyznaczony w zmianie Studium obszar udokumentowanego złoża surowców naturalnych „Klekotna” będzie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów na cele nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Tereny będące gruntami leśnymi, do czasu uzyskania koncesji i rozpoczęcia robót górniczych pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Gospodarka leśna winna być prowadzona zgodnie z planem urządzenia lasu.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Ustalenia zmiany Studium dopuszczają możliwość wyznaczenia w złożu „Klekotna” filaru ochronnego. Zgodnie z ustaleniami § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących projektów zagospodarowania złóż (Dz. U. z 2012 r. poz. 511), etap sporządzania projektu zagospodarowania złoża będzie etapem decyzyjnym, który wskaże i uzasadni wyznaczenie filaru ochronnego. W projekcie zagospodarowania złoża zostaną określone także warunki ewentualnej eksploatacji złoża objętego filarem ochronnym. Dla przedmiotowego złoża istniejący las jest obszarem którego lokalizację uwzględnia się przy ustanawianiu filaru.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji i remediacji.

Tereny, które ulegną przekształceniu w wyniku eksploatacji górniczej lub wydobywczej podlegają obowiązkowej rekultywacji w kierunku leśnym.

15. Granice terenów i ich strefy ochronne.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

17. Inne obszary problemowe.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe.

Pozostałe elementy zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień pozostają bez zmian. Kontynuacja celów wskazanych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrodzień winna być ujęta w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEŃ - LEGENDA

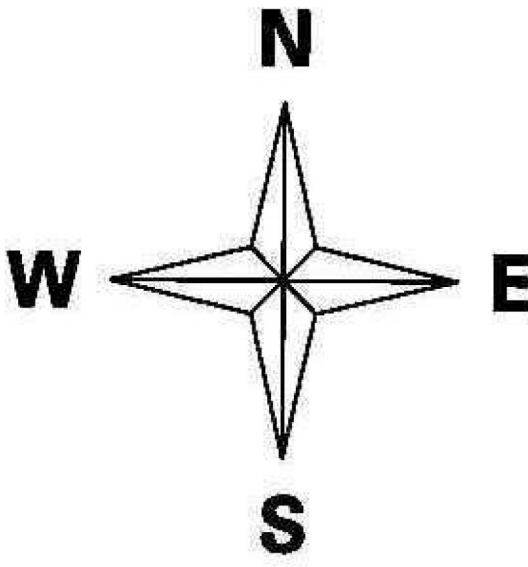
ARKUSZ NR 1

- GRANICA GMINY
- PROJEKTOWANE ZAINWESTOWANIE
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA I ZAGRODOWA Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z UDZIAŁEM DROBNEGO PRZEMYSŁU I RZEMIOSŁA
 - TERENY ROZWOJOWE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI I TERENÓW ZIELONYCH
 - TERENY USŁUG PONADPODSTAWOWYCH WYSPECJALIZOWANYCH I SKOCENTROWANCH
 - TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
 - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ (SPORT, REKREACJA, ZIELEŃ IZOLACYJNA, PARKI, PARKI LEŚNE)
 - CMENTARZE
 - INDYWIDUALNA ZABUDOWA LETNISKOWA
 - TERENY ZAINWESTOWANIA PRODUKCYJNEGO, MAGAZYNOWEGO ITP.
 - TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KRUSZYWA
 - a- REKULTYWACJA LEŚNA b- REKULTYWACJA WODNA
 - TERENY OFERTOWE DLA RÓŻNYCH RODZAJÓW ZAINWESTOWANIA
 - TERENY ROZWOJOWE FUNKCJI REKREACYJNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
NR XXIII/195/2017
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIEŃ
z dnia 13 lutego 2017 r.



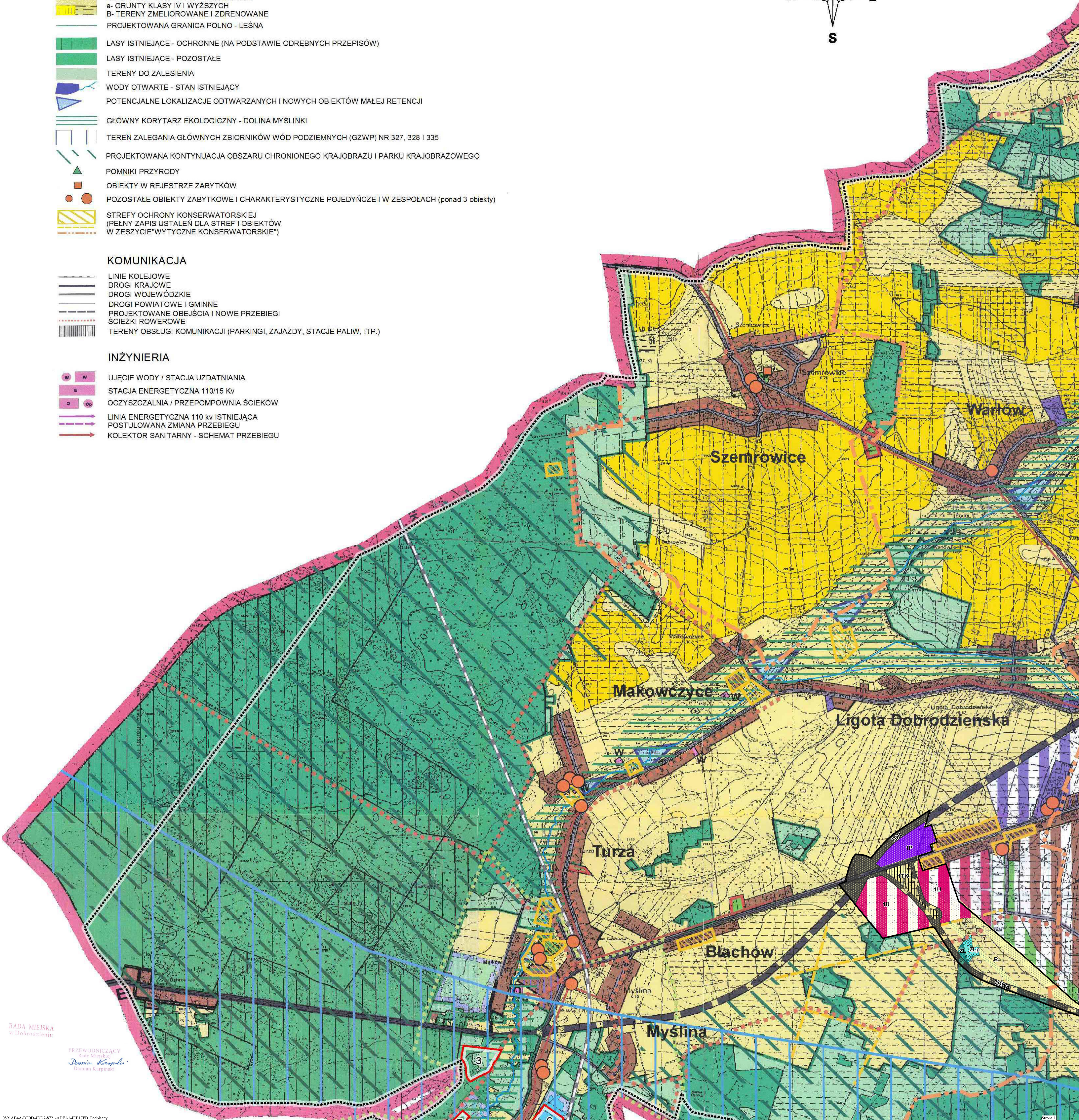
Skala 1:10 000

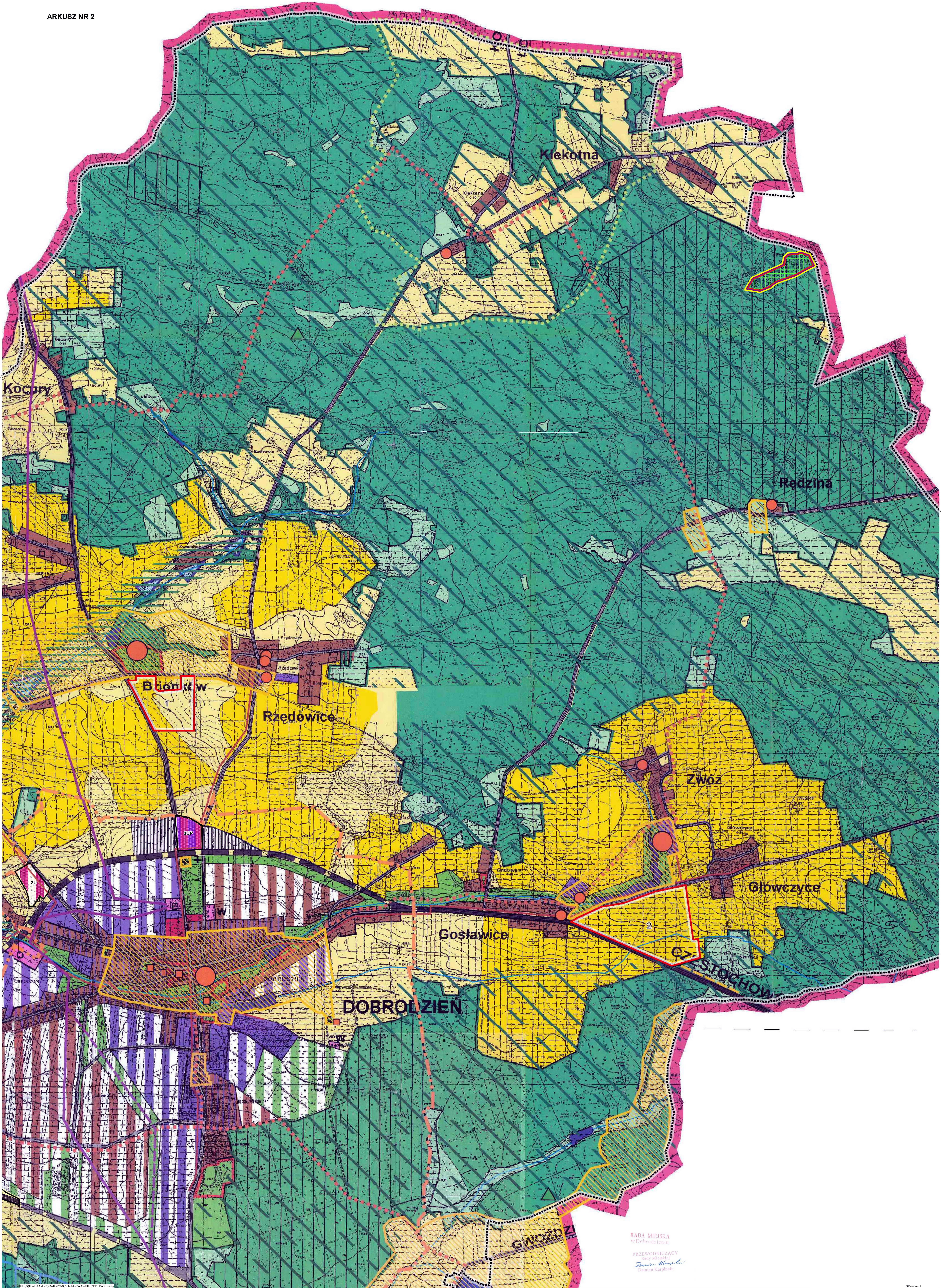


- ### OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTURALNEGO
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
 - a- GRUNTY KLASY IV I WYŻSZYCH
 - b- TERENY ZMELIOROWANE I ZDRENOWANE
 - PROJEKTOWANA GRANICA POLNO - LEŚNA
 - LASY ISTNIEJĄCE - OCHRONNE (NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW)
 - LASY ISTNIEJĄCE - POZOSTAŁE
 - TERENY DO ZALESIENIA
 - WODY OTWARTE - STAN ISTNIEJĄCY
 - POTENCJALNE LOKALIZACJE ODTWARZANYCH I NOWYCH OBIEKTÓW MAŁEJ RETENCJI
 - GŁÓWNY KORYTARZ EKOLOGICZNY - DOLINA MYŚLINKI
 - TEREN ZAŁĘGANIA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH (GZWP) NR 327, 328 I 335
 - PROJEKTOWANA KONTYNUACJA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU I PARKU KRAJOBRAZOWEGO
 - POMNIKI PRZYRODY
 - OBIEKTY W REJESTRZE ZABYTKÓW
 - POZOSTAŁE OBIEKTY ZABYTKOWE I CHARAKTERYSTYCZNE POJEDYŃCZE I W ZESPOŁACH (ponad 3 obiekty)
 - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ (PEŁNY ZAPIS USTALEŃ DLA STREF I OBIEKTÓW W ZESZYCIE"WYTYCZNE KONSERWATORSKIE")

- ### KOMUNIKACJA
- LINIE KOLEJOWE
 - DROGI KRAJOWE
 - DROGI WOJEWÓDZKIE
 - DROGI POWIATOWE I GMINNE
 - PROJEKTOWANE OBEJŚCIA I NOWE PRZEBIEGI
 - ŚCIEŻKI ROWEROWE
 - TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI (PARKINGI, ZAJAZDY, STACJE PALIW, ITP.)

- ### INŻYNIERIA
- UJĘCIE WODY / STACJA UZDATNIANIA
 - STACJA ENERGETYCZNA 110/15 Kv
 - OCZYSZCZALNIA / PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
 - LINIA ENERGETYCZNA 110 kv ISTNIEJĄCA
 - POSTULOWANA ZMIANA PRZEBIEGU
 - KOLEKTOR SANITARNY - SCHEMAT PRZEBIEGU

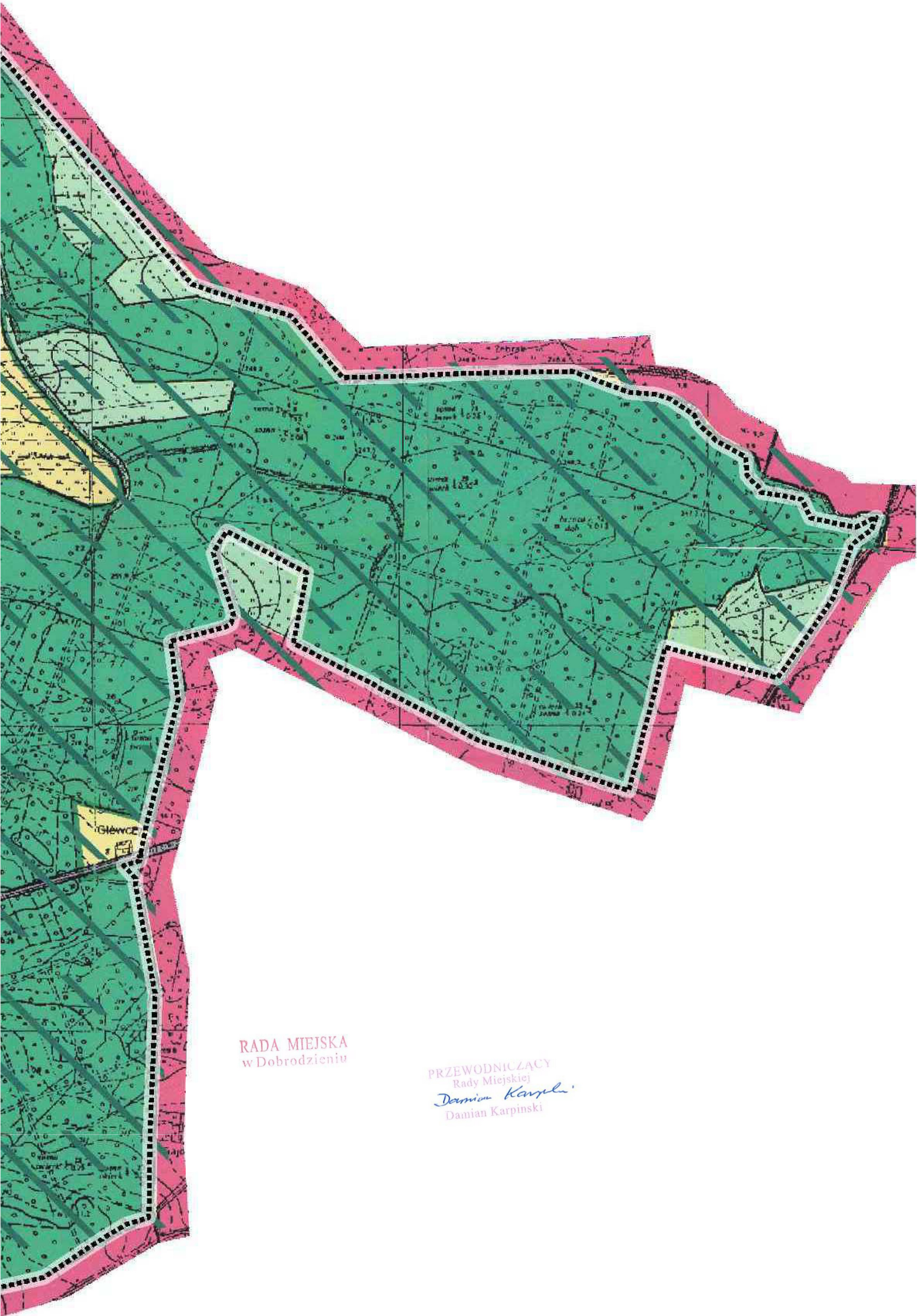




RADA MIEJSKA
w Dobrońsku

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Przewodniczący
Dariusz Karpinski



RADA MIEJSKA
w Dobrodzieńcu

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Dominik Karpinski
Dominik Karpinski



RADA MIEJSKA
w Dobrodzieniu

PRZEWODNICZĄCY
Tytuł: Mistrz
Dariusz Karpinski
Dariusz Karpinski

OZNACZENIA WPROWADZONE ZARZĄDZENIEM ZASTĘPCZYM WOJEWODY OPOLSKIEGO
NR IN.VI.742.25.1.2014 z dnia 29 grudnia 2014 r.



GRANICA GMINY DOBRODZIEN ZGODNA Z PAŃSTWOWYM REJESTREM
GRANIC I POWIERZCHNI JEDNOSTEK PODZIAŁÓW TERYTORIALNYCH KRAJU



GRANICE OBSZARU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALINY

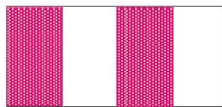
1-9

NR OBSZARU UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA KOPALINY

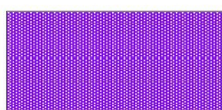
OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRODZIEN



GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM



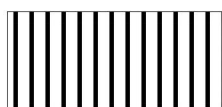
U TERENY OFERTOWE DLA USŁUG PODSTAWOWYCH, WYSPECJALIZOWANYCH I SKONCENTROWANYCH



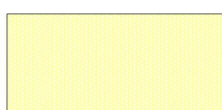
P TEREN ZAINWESTOWANIA PRODUKCYJNEGO I MAGAZYNOWEGO



UP TEREN OFERTOWY DLA USŁUG PONADPODSTAWOWYCH, WYSPECJALIZOWANYCH I SKONCENTROWANYCH
ORAZ ZAINWESTOWANIA PRODUKCYJNEGO I MAGAZYNOWEGO



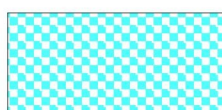
TK TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI



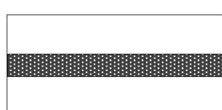
R TEREN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ



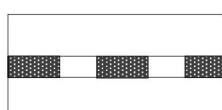
ZL TEREN LASÓW



ZLp TEREN PRZEZNACZONY DO ZALESIENIA



TDK TEREN DROGI KRAJOWEJ NR 46 - PÓŁNOCNEJ OBWODNICY DOBRODZIENIA



TDWp TEREN PROJEKTOWANEJ POŁUDNIOWEJ OBWODNICY DOBRODZIENIA
W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 901 I WĘZŁA KOMUNIKACYJNEGO - WŁĄCZENIA
PROJEKTOWANEJ OBWODNICY DO DROGI KRAJOWEJ NR 46



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DOBRODZIEN

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:10 000

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXVIII/270/2021
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU
Z DNIA 31 MAJA 2021 r.

OZNACZENIE ZMIAN WPROWADZONYCH
UCHWAŁĄ NR XXVIII/270/2021
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIENIU
Z DNIA 31 MAJA 2021 r.

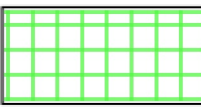
LEGENDA:



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
(ARKUSZ NR 2)



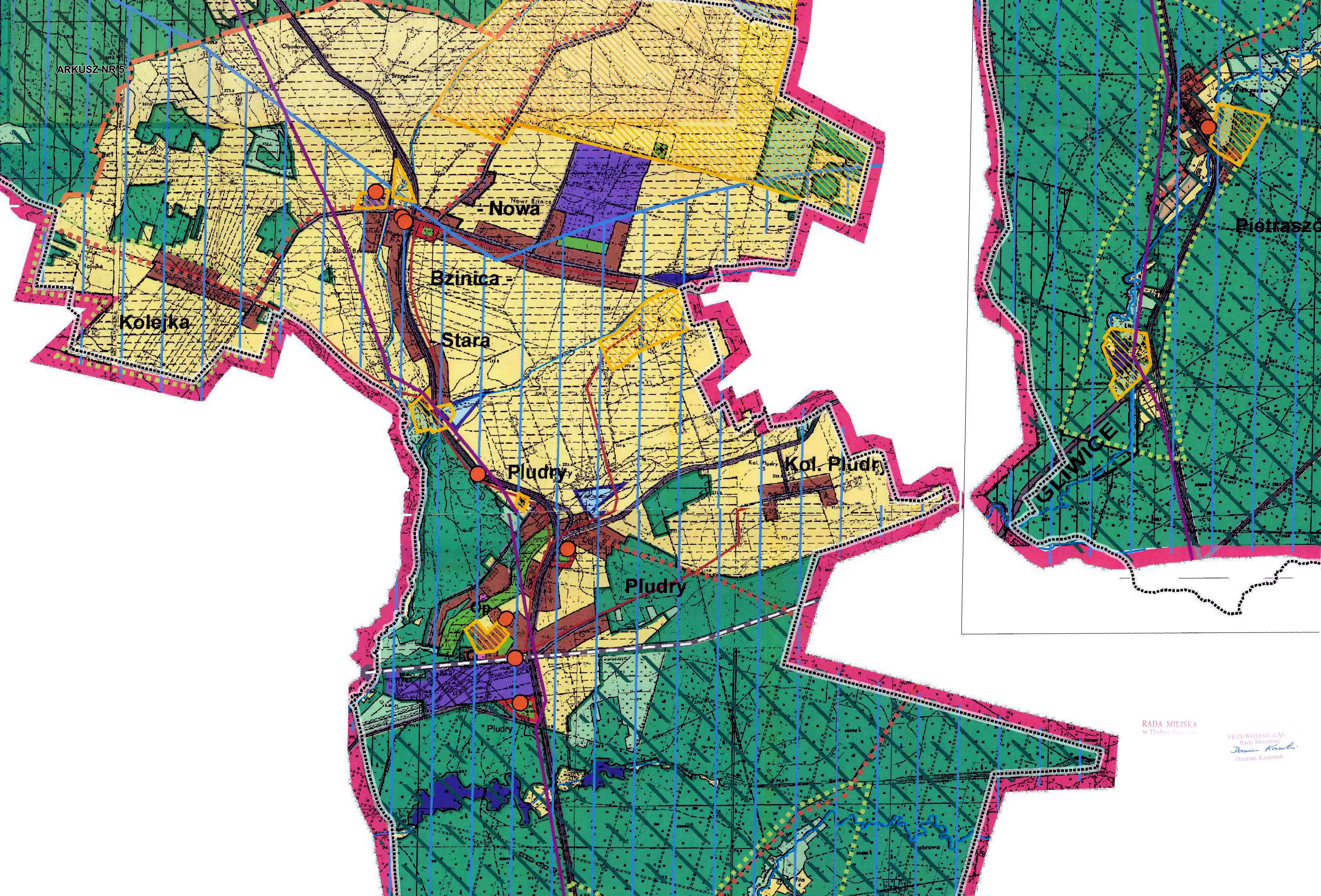
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE SUROWCÓW
NATURALNYCH "KLEKOTNA,, (ARKUSZ NR 2)

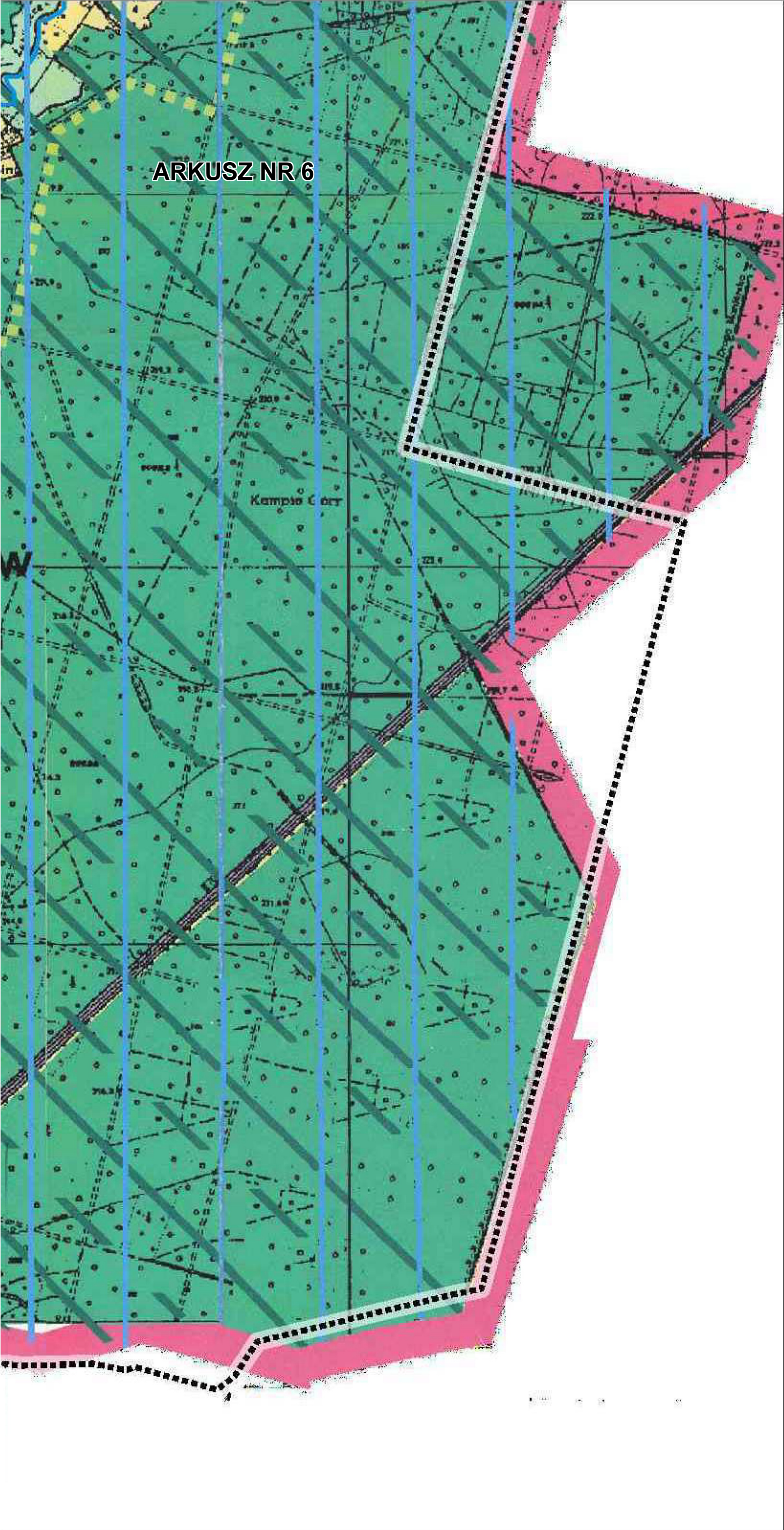


OBSZAR WYMAGAJĄCY ZMIAN PRZEZNACZENIA
GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE (ARKUSZ NR 2)



OBSZAR DLA KTÓREGO WYZNACZA SIĘ MOŻLIWOŚĆ
USTANOWIENIA FILARA OCHRONNEGO (ARKUSZ NR 2)





RADA MIEJSKA
w Dobrodzieńcu

PRZEWODNICZĄCY
Pob. Miesiąc
Danilo Karpinski
Danilo Karpinski



**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DOBRODZIEŃ**

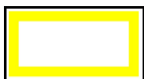
**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

SKALA 1:10 000

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXVIII/270/2021
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIEŃ
Z DNIA 31 MAJA 2021 r.**

**OZNACZENIE ZMIAN WPROWADZONYCH
UCHWAŁĄ NR XXVII/270/2021
RADY MIEJSKIEJ W DOBRODZIEŃ
Z DNIA 31 MAJA 2021 r.**

LEGENDA:



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

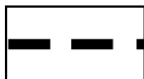


TERENY LASÓW (OCHRONNYCH)



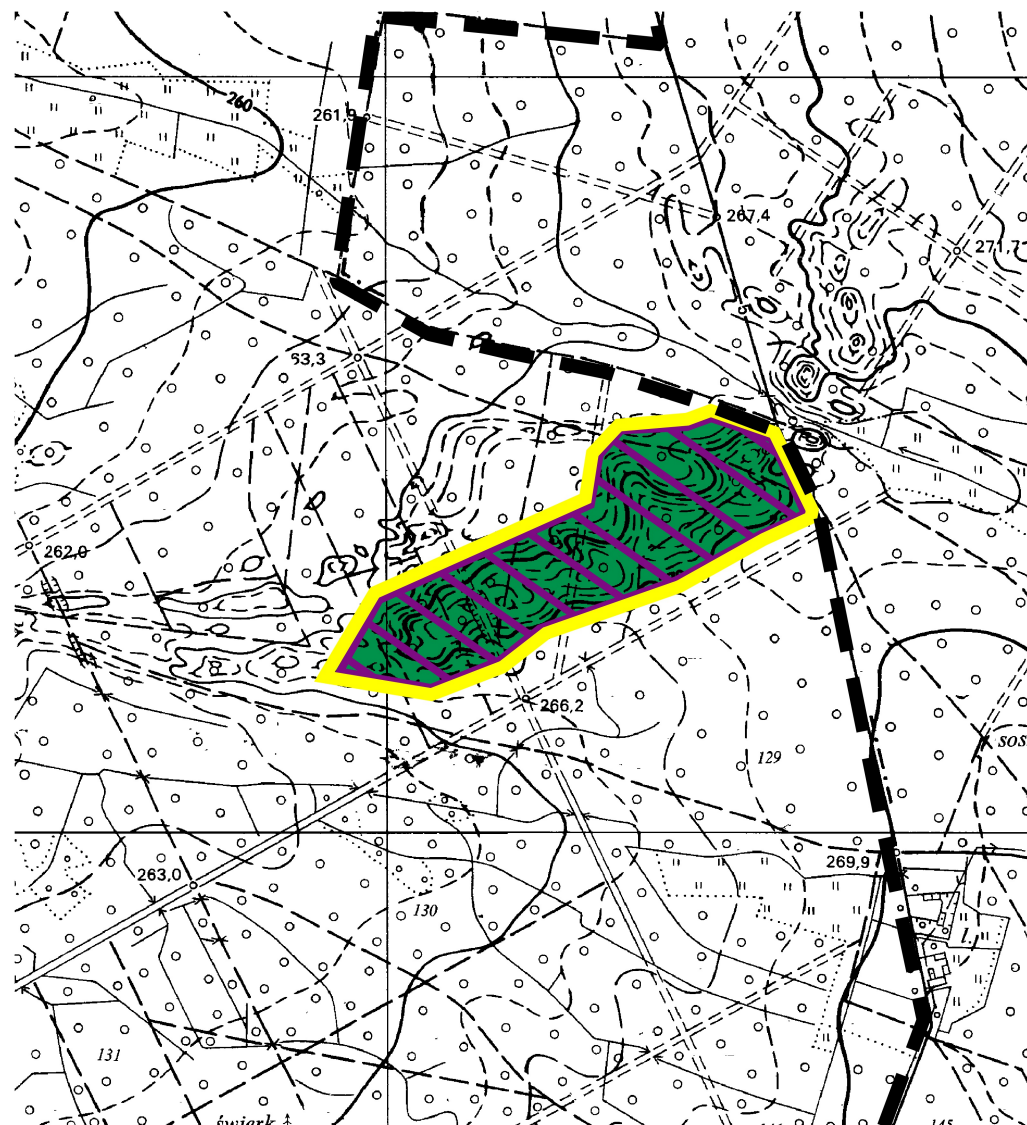
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE SUROWCÓW
NATURALNYCH "KLEKOTNA"

OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICE GMINY SZYMBARK

**UWAGI: OBSZAR OPRACOWANIA LEŻY W CAŁOŚCI W OBSZARZE
KORYTARZA BORY STOBRAWSKIE GKPdC-12**



250 0 250 500 m



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/270/2021

Rady Miejskiej w Dobrodzieniu

z dnia 31 maja 2021 r.

ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Odstępuje się od sposobu rozstrzygnięcia uwag, gdyż w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrodzień.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVIII/270/2021
Rady Miejskiej w Dobrodzieniu
z dnia 31 maja 2021 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Dobrodzieniu na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały