Projekt

z dnia 14 kwietnia 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR 2026
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) i uchwałą Nr LIV/360/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, Rada Miejska w Zawadzkiem uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie”, przyjętego uchwałą Nr LVII/384/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 25 września 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, zwany dalej planem, w granicach pokazanych na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr na obszarze objętym planem;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem;
3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem;
4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby i konieczności takiego zagospodarowania.

§ 2. 1. Określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

1) **dach symetryczny** – dach założony na głównej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, łamany dach polski, dach łukowy i walcowy;
2) **dojazd –** dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym;
3) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany wyróżniający się wizualnie w otoczeniu wysokością, gabarytami lub formą architektoniczną;

4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia ograniczająca fragment terenu, wyłącznie na którym dopuszcza się lokalizację budynków i określonych w planie miejscowym budowli, mierzona od linii rozgraniczającej drogi, przy czym linia ta nie dotyczy:

   a) części budynku znajdujących się w całości pod poziomem terenu,

   b) schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, logii, tarasów, zadaszeń nad wejściami do budynku,

   c) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji, a także ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm;

5) **linia zabudowy obowiązująca** – linia ograniczająca fragment terenu, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;

6) **obiekt infrastruktury technicznej** – obiekt budowlany związany z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia taki jak: lokalne ujęcie wody, obiekt służący do magazynowania wody, pompownia, hydrofornia, obiekt uzdatniania wody, przepompownia ścieków, stacja transformatorowa, agregat prądotwórczy, magazyn energii, zbiornik na gaz do ogrzewania budynku, lokalna kotłownia, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

7) **obiekt wbudowany w budynek** – pomieszczenie lub wyodrębniony zespół powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiących funkcjonalną całość, należące do danej klasy przeznaczenia terenu, zlokalizowane w budynku o innej klasie przeznaczenia;

8) **parking terenowy** – sytuowane na gruncie jednopoziomowe, odkryte stanowisko postojowe dla samochodów lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem wyposażenia drogi wewnętrznej;

9) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

10) **przeznaczenie terenu** – obiekty lub/i zagospodarowanie określonej w planie miejscowym klasy przeznaczenia terenu, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;

11) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie dopuszczone na terenie o innej klasie przeznaczenia na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, uzupełniające przeznaczenie tego terenu;

12) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** – przestrzeń reprezentacyjna wymagająca starannego i jednorodnego zagospodarowania oraz wyposażenia uwzględniającego walory kulturowe i krajobrazowe, w szczególności wymagająca:

   a) zapewnienia ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków,

   b) starannego ukształtowania nawierzchni, oświetlenia i zieleni;

13) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci ciepłownicze i elektryczne, gazociągi, sieci telekomunikacyjne i inne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz urządzenia melioracyjne;

14) **standardy jakości środowiska** – standardy jakości środowiska wymagane przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

15) **szerokość elewacji frontowej** – odległość mierzoną w poziomie pomiędzy zewnętrznymi krawędziami skrajnych ścian głównej bryły budynku, na elewacji usytuowanej od strony dojazdu na działkę;

16) **szlak turystyczny** – wytyczona w terenie trasa lub ścieżka piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa, konna, kajakowa, widokowa, tematyczna, dydaktyczna, przyrodniczo-edukacyjna, oznakowana i wyposażona w urządzenia informacyjne zapewniające jej bezpieczne przebycie turyście;

17) **teren** – fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, gdzie litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu, a liczba numer porządkowy terenu;

18) **terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne** – niekryte urządzenia do uprawiania sportu oraz urządzenia rekreacyjne, w tym rekreacyjne budowle kryte dachem;

19) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa niezaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niewymagająca korzystania z transportu pojazdami o masie większej niż 3,5 tony;

20) **usługi kształcenia dodatkowego** – działalność usługowa związana z dokształcaniem, doskonaleniem zawodowym, kursami i szkoleniami oraz wspomagająca proces nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt;

21) **zieleń towarzysząca** – zieleń ozdobna i rekreacyjno-wypoczynkowa towarzysząca zabudowie.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 2, zwany dalej rysunkiem planu.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol terenu;

4) linia zabudowy obowiązująca;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna;

6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

7) wymiar linii podany w metrach;

8) przeznaczenie terenów;

9) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;

10) strefa zieleni;

11) historyczna dominanta przestrzenna;

12) chronione krzewy ozdobne;

13) drzewa do zachowania;

14) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

15) obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego;

16) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” (cały obszar objęty planem);

17) Obszar Natura 2000 SOO „Dolina Małej Panwi”;

18) granica obszaru Natura 2000 – SOO „Dolina Małej Panwi”;

19) naturalne siedliska przyrodnicze (3260 i 9170);

20) siedlisko chronionych gatunków zwierząt (39);

21) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pod Dębami”;

22) granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pod Dębami”;

23) pomnik przyrody;

24) granica krajobrazu priorytetowego „Dolina Małej Panwi” o kodzie 16-318.57-68;

25) granica krajobrazu w formach ochrony o kodzie 16-318.57-126 (cały obszar objęty planem);

26) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;

27) obszar osuwania się mas ziemnych (osuwisko);

28) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obejmująca:

a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),

b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%),

29) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;

30) strefa ograniczeń w zabudowie od lasu;

31) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;

32) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

33) lokalne ujęcie wody;

34) kanał zrzutowy odprowadzający ścieki oczyszczone z lokalnej oczyszczalni ścieków.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem oraz ustalenia szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie.

§ 5. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ujętej w Strategii Rozwoju Powiatu Strzeleckiego, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1UZ-UE i 1IKO.

§ 6. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1MN-U i 2MN-U – 10%;

2) 1UT-UK, 1UZ-UE – 20%;

3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;

2) teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UT-UK;

3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczony symbolem UZ-UE;

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;

5) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem IKO;

6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;

7) teren łąk i pastwisk lub lasu, oznaczony symbolem RNL-L;

8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;

9) teren lasu, oznaczony symbolem L.

2. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej to na terenach, o których mowa w ust. 1, można:

1) sytuować obiekty budowlane zgodne z klasą przeznaczenia ustaloną dla danego terenu wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące,

wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami planu;

2) sytuować sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów i ich zabudowy;

3) urządzać zieleń towarzyszącą.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

1) obejmuje się ochroną elementy zagospodarowania w otoczeniu obiektu wpisanego do rejestru zabytków, pałacyku myśliwskiego „Zameczek", o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

   a) dziedziniec pałacowy – oznaczony na rysunku planu jako przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania,

   b) ogród przypałacowy – oznaczony na rysunku planu jako strefa zieleni,

   c) historyczna dominanta przestrzenna;

2) obowiązuje rewaloryzacja elementów zagospodarowania terenu oraz historycznej dominanty przestrzennej, o których mowa w pkt 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ-UE;

3) obowiązuje zakaz stosowania:

   a) dachów półszczytowych,

   b) jaskrawych kolorów na elewacjach obiektów budowlanych;

4) określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów geometria dachów nie dotyczy zadaszonych wejść do budynku, tarasów i oranżerii, elementów doświetlenia poddasza, a także szklarni i tuneli foliowych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu na obszarze objętym planem:

1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U i 1UT-UK dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny;

3) obowiązuje zakaz:

   a) stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania,

   b) składowania na otwartym terenie materiałów i substancji będących źródłem emisji niezorganizowanej;

4) skanalizowanie cieków wodnych i rowów dopuszcza się wyłącznie na terenach dróg, lokalizacji dojazdów i parkingów oraz w miejscach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu;

5) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na wody podziemne i mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, w szczególności obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód i do ziemi;

6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem:

   a) 1MN-U i 2MN-U – należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,

   b) 1UZ-UE – należy do terenów domów opieki społecznej i terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

8) obowiązuje zakaz sytuowania nowych dominant przestrzennych, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;

9) na niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchniach działek budowlanych obowiązuje zieleń towarzysząca lub teren biologicznie czynny.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazów kulturowych na obszarze objętym planem, w tym obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) na rysunku planu wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami: pałacyk myśliwski „Zameczek", Zawadzkie ul. Czarna 2, 1856 r., pocz. XX w. (działka Nr 3062 km.8), Nr rejestru 2119/86 z dnia 25.02.1986 r., obecnie Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży oraz Osób Dorosłych Niepełnosprawnych Intelektualnie;

2) obejmuje się ochroną obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, wskazany na rysunku planu, nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków: stodoła o konstrukcji drewnianej na podmurówce, opierzona, 1920 r., obecnie „Letnia Leśna Izba Edukacyjno-Turystyczna" Leśnictwa Dębie, dla ochrony którego ustala się:

   a) obowiązuje ochrona bryły i gabarytów budynku, technologii budowlanej i materiału wykonania, formy i układu dachu, w tym „wolich oczu" nad wrotami stodoły, a także ochrona kompozycji elewacji oraz historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,

   b) obowiązuje zakaz nadbudowy budynku, zewnętrznego docieplenia elewacji oraz montażu urządzeń technicznych na elewacji i dachu budynku,

   c) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie o urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz scenę letnią, wykorzystywaną podczas wydarzeń edukacyjnych lub kulturalnych.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych na obszarze objętym planem:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie" (PL.ZIPOP.1393.OCHK.396), ustanowiony uchwałą Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r. w sprawie ochrony walorów krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 1989 r., Nr 19, poz. 231), w granicach wskazanych na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 2017 – tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r., poz. 414) wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 1675);

2) Obszar Natura 2000 SOO „Dolina Małej Panwi" (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH160008.H), ustanowiony rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru siedlisk Dolina Małej Panwi (PLH160008) (Dz. U. z 2022 r. poz. 1746), w granicach wskazanych na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2023 r., poz. 2786), w szczególności obowiązuje:

   a) ochrona naturalnych siedlisk przyrodniczych, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:

      - Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (Ranunculion fluitantis) - kod 3260,

      - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum) - kod 9170,

   b) ochrona siedlisk chronionych gatunków zwierząt, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu - siedlisko ssaków (wydra) - kod 39,

   c) obowiązek likwidacji zacienienia koryta rzeki Mała Panew do stopnia właściwego dla zachowania i rozwoju naturalnych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w lit. a tiret pierwszy;

   d) w gospodarce leśnej zakaz stosowania nierodzimych gatunków drzew i krzewów, w szczególności wprowadzania obcych gatunków inwazyjnych, także do podszytu i runa leśnego,

   e) obowiązek zachowania biogrup starego drzewostanu, w szczególności grabu i lipy, mniej przydatnych gospodarczo,

   f) zakaz uniemożliwiania lub ograniczania dostępu do wody dziko występującym zwierzętom;

3) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pod Dębami”, w granicach wskazanych na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z rozporządzeniem Nr 0151/P/8/2003 Wojewody Opolskiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 109, poz. 2303);

4) pomnik przyrody, wskazany na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z rozporządzeniem Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2005 r. Nr 72, poz. 2231, Nr 311 z załącznika do rozporządzenia): buk pospolity (Fagus sylvatica), obwód pnia 395 cm, wysokość 30 m, wiek ok. 150 lat, oddział 14a leśnictwa Dębie, działka Nr 3101 (poz. 311);

5) krajobraz priorytetowy „Dolina Małej Panwi” o kodzie 16-318.57-68 oraz krajobraz w formach ochrony o kodzie 16-318.57-126, w granicach wskazanych na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego - obowiązują rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego, a także krajobrazu w formach ochrony określone w uchwale Nr XIV/158 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego.

§ 12. Ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem:

1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;

2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się w przepisach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne.

§ 13. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, na obszarze objętym planem:

1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obejmujących obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%), oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%), obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

2) na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarze osuwania się mas ziemnych (osuwisko), wskazanym na rysunku planu, obowiązuje:

   a) zakaz sytuowania budynków, budowli przykrytych dachem, sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej,

   b) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo budowy i eksploatacji budowli nieprzykrytych dachem;

3) w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV (EE110kV) o szerokości 15 m oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (EE15kV) o szerokości 5 m, licząc w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów linii, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zakaz:

   a) sytuowania budynków, ich balkonów i tarasów, a także dobudowanych do nich oranżerii,

   b) sytuowania instalacji fotowoltaicznych,

   c) sytuowania budowli o wysokości większej niż 3 m,

   d) dokonywania trwałych nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,

   e) dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu,

   f) prowadzenia robót budowlanych i zagospodarowania terenu w sposób zagrażający prawidłowemu funkcjonowaniu linii lub ograniczający stały dostęp do niej;

4) w strefie ograniczeń w zabudowie od lasu obejmującej pas terenu położony w odległości do 15 m od linii rozgraniczającej teren lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony pożarowej oraz określające warunki techniczne sytuowania budynków od granicy lasu;

5) zakazuje się sytuowania ogrodzeń nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych w odległościach mniejszych od linii brzegu, niż określono w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem §11 pkt 2 lit. f, a także podejmowania innych działań i czynności, o których mowa w tych przepisach.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem:

1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR;

2) obowiązuje zachowanie zewnętrznych powiązań drogi 1KR, o której mowa w pkt 1, z układem dróg publicznych:

   a) z drogą wojewódzką nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle, poprzez ulicę Czarną,

   b) z powiatową drogą publiczną DP1839 O relacji Spórok – Staniszcze Małe poprzez wydzielone geodezyjnie drogi leśne o nawierzchni utwardzonej, pełniące funkcję dróg pożarowych;

3) parametry i zasady kształtowania zagospodarowania drogi 1KR, o której mowa w pkt 1, określono w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej;

2) sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w liniach rozgraniczających i w liniach wydzielenia geodezyjnego dróg, w konstrukcjach drogowych i drogowych obiektach inżynierskich, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się zachowanie wskazanej na rysunku planu istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EE110kV relacji Ozimek – Zawadzkie oraz linii niskiego napięcia EEnn jako napowietrznych oraz ich przebudowę, rozbudowę i wymianę w istniejącym przebiegu;

4) dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury technicznej:

   a) wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U, 1UZ-UE oraz 1IKO, z wyjątkiem zbiornika na gaz służącego do ogrzewania budynku,

   b) jako obiekt wbudowany w budynek;

5) dla obiektów infrastruktury technicznej niebędących budynkami, sytuowanych na wydzielonych działkach, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:

   a) wskaźnika intensywności zabudowy,

   b) udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,

   c) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,

   d) formy i kąta nachylenia dachu,

   e) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;

6) przy lokalizacji sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków ich usytuowania;

7) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z komunalnej sieci wodociągowej lub z lokalnego ujęcia wody, wskazanego na rysunku planu miejscowego, lub innego źródła wody spełniającej wymogi wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;

8) do celów przeciwpożarowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz, alternatywnie lub uzupełniająco, z wykorzystaniem czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;

9) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej na komunalną lub lokalną oczyszczalnię ścieków, usytuowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1IKO, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

a) 1MN-U i 2MN-U i 1UT-UK przy braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

- gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem ich odprowadzenia na komunalną oczyszczalnię ścieków,
- oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem odprowadzenia osadów ściekowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;

b) 1UT-UK – stosowanie przenośnych toalet typu toi-toi, pod warunkiem odprowadzenia ścieków bytowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;

11) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę kanału zrzutowego odprowadzającego ścieki oczyszczone z lokalnej oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1IKO, oraz zmianę jego przebiegu;

12) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej i do wód lub do ziemi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,

b) czystych – do wód lub do ziemi po zastosowaniu rozwiązań technicznych obejmujących przechwytywanie wód całości lub części w miejscu opadu, gromadzenie, spowolnienie ich odpływu do odbiornika oraz ich zagospodarowanie poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu i/lub retencjonowanie w lokalnych urządzeniach bioretencji;

13) do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony w pkt 12 lit. b nie było możliwe;

14) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;

15) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z lokalnej sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do środowiska określonych w przepisach odrębnych;

16) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się ze zbiorników na gaz płynny;

17) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

18) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach i na budowlach przykrytych dachem oraz na gruncie, z wykluczeniem ich usytuowania:

a) na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz obiekcie lokalnego dziedzictwa kulturowego, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2,

b) na gruncie, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN-U i 1UT-UK;

19) w przypadku kolizji nowej zabudowy i zalesienia terenów z istniejącą siecią melioracyjną obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających jej prawidłowe funkcjonowanie.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wyklucza się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową,

b) usługi handlu,

c) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

d) usługi rzemieślnicze,

e) usługi kultu religijnego,

f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) usługi edukacji – dopuszcza się wyłącznie jako usługi kształcenia dodatkowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 2500 m^2;

2) dla usług kształcenia dodatkowego sytuowanych jako obiekt wbudowany w budynek obowiązuje zastosowanie przegród budowlanych, które zapewniają właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,50,

b) minimalna – 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 12 m,

b) dla budowli – 6 m;

7) gabaryty zabudowy:

a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku – 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 35 m;

8) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 40°;

9) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KR;

10) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budowli przykrytych dachem;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m^2.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;

2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla usług turystyki – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,

c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

3) dla usług obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe;

4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3;

a) należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

b) nie obowiązują dla lokalu użytkowego usytuowanego w jednorodzinnym budynku mieszkalnym;

5) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking terenowy, garaż, wiata garażowa.

5. Ustala się następujące zasady oraz warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i grupową;

2) usługi handlu;

3) usługi handlu wielkopowierzchniowego;

4) usługi rzemieślnicze;

5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;

6) usługi nauki;

7) usługi edukacji;

8) usługi rozrywki;

9) usługi kultu religijnego;

10) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 700 m^2;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,50,

b) minimalna – 0,10;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 10 m,

b) dla budowli – 5 m;

6) gabaryty zabudowy:

a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku – 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 30 m;

7) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 40°;

8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 3 m od drogi 1KR;

9) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budowli przykrytych dachem;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m^2.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;

2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla usług – 1 stanowisko postojowe;

3) dla usług turystyki i usług gastronomii obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie równej lub większej niż 1;

4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3:

a) należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

b) nie obowiązują dla lokalu użytkowego usytuowanego w jednorodzinnym budynku mieszkalnym;

5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy, garaż, wiata garażowa.

5. Ustala się następujące zasady oraz warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1400 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) usługi turystyki – wyklucza się usługi hotelarskie;

2) usługi kultury i rozrywki – wyklucza się usługi rozrywki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi edukacji wyłącznie jako usługi kształcenia dodatkowego.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) usługi kształcenia dodatkowego dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek;

2) obowiązują rozwiązania techniczne i nawierzchnie przyjazne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,40,

b) minimalna – 0,20;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 10 m,

b) dla budowli – 5 m;

7) gabaryty zabudowy:

a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku – 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 25 m;

8) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°;

9) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2.

5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;

2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe;

3) obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) obowiązuje usytuowanie stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 i 3, na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy;

6) obowiązują miejsca do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk.

6. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ-UE** ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zabudowę zamieszkania zbiorowego dla użytkowników-pensjonariuszy;

2) mieszkania i pomieszczenia mieszkalne dla pracowników oraz gości przebywających okresowo, sytuowane wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;

3) budynki inwentarskie „mini zoo”, związane wyłącznie z usługami zdrowia i pomocy społecznej oraz usługami edukacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) usługi kultu religijnego;

3) elektrownie słoneczne;

4) komunikację drogową wewnętrzną.

4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się:

1) usługi sportu i rekreacji na nie więcej niż 30% powierzchni terenu;

2) usługi kultu religijnego wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek oraz w formie wolnostojących kapliczek;

3) sytuowanie elektrowni słonecznej na gruncie oraz na dachach budynków i budowli przykrytych dachem, z wykluczeniem jej sytuowania na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz w przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania i w strefie zieleni;

4) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m w granicach wydzielenia geodezyjnego.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązują rozwiązania techniczne i nawierzchnie przyjazne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;

2) w budynkach inwentarskich dopuszcza się wyłącznie chów rodzimych gatunków zwierząt hodowlanych i zwierząt domowych, o łącznej obsadzie nie przekraczającej 5 DJP,

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,80,

b) minimalna – 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 12 m, z zastrzeżeniem pkt 7,

b) dla budowli – 8 m;

7) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje historyczna wysokość zabudowy, w tym wieży stanowiącej historyczną dominantę przestrzenną;

8) gabaryty zabudowy:

a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku – 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,

b) maksymalne wymiary zewnętrzne budynku – szerokość 25 m, długość 60 m,

9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°;

10) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia ta nie dotyczy budowli, w tym budowli przykrytych dachem;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2.

6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) w przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania, określonej na rysunku planu, obowiązuje:

a) zakaz sytuowania:

- budynków,

- nadziemnych budowli i zieleni w sposób przesłaniający widok na obiekt wpisany do rejestru zabytku od strony głównego dojazdu na teren,

- naziemnych urządzeń produkcji energii,

- miejsc do parkowania samochodów o więcej niż 10 stanowiskach postojowych łącznie,

- obiektów tymczasowych,

b) ochrona krzewów ozdobnych (rododendronów) oraz drzew do zachowania (dąb szypułkowy), wskazanych na rysunku planu;

2) w strefie zieleni, określonej na rysunku planu, ustala się:

a) obowiązuje ukształtowanie zieleni komponowanej, ogrodu historycznego lub ogrodu tematycznego, wraz z pasem zieleni wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, izolującej wizualnie teren lokalnej oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKO,

b) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta zbiornikami wodnymi, z wykluczeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,

c) dopuszcza się wyłącznie sytuowanie budowli przykrytych dachem o funkcji rekreacyjnej lub obiektów architektury ogrodowej,

d) zakaz sytuowania:

- naziemnych urządzeń produkcji energii,
- miejsc do parkowania samochodów,
- obiektów tymczasowych.

7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;

2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

a) dla usług zdrowia i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc dla stałych użytkowników - pensjonariuszy,

b) dla usług edukacji – 2 stanowiska postojowe na 1 oddział;

3) obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

a) 1 stanowisko – jeśli liczba stanowisk postojowych jest mniejsza niż 10,

b) 2 stanowiska – jeśli liczba stanowisk postojowych wynosi od 10 do 30,

c) 3 stanowiska – jeśli liczba stanowisk postojowych jest większa niż 30;

4) obowiązuje sytuowanie stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 i 3, na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy, garaż, wiata garażowa;

6) obowiązują miejsca do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk, sytuowane w rejonie wejścia do obiektu, któremu te miejsca towarzyszą.

8. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 120°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie utwardzoną drogę leśną udostępnioną do ruchu publicznego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) szerokość drogi – od 6 m do 8 m, w istniejących liniach rozgraniczających drogi;

2) drogę zapewniającą dojście i dojazd do budynków i działek budowlanych, należy:

a) wykonać jako drogę spełniającą wymogi drogi pożarowej,

b) zakończyć placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się teren elektroenergetyki.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,1,

b) minimalna – 0,0;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

c) dla budynków – 9 m,

d) dla budowli – 9 m;

5) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 40°;

6) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR, poprzez teren 1UZ-UE;

2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy.

5. Ustala się następujące zasady oraz warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

1) usługi sportu i rekreacji;

2) komunikację pieszo-rowerową.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się:

1) usługi sportu i rekreacji wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym plaże, kąpieliska, pola biwakowe i szlaki turystyczne;

2) komunikację pieszo-rowerową prowadzoną wyłącznie przez mosty i kładki.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje ochrona:

a) naturalnych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków zwierząt, zgodnie z wymogami § 11 pkt 2,

b) naturalnego, silnie meandrującego koryta rzeki,

c) naturalnej roślinności brzegowej wód obejmującej pasy szuwarów, nadrzecznych ziołorośli, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień, stanowiących naturalną obudowę zwiększającą bioróżnorodność;

2) obowiązuje zakaz skracania i prostowania koryta rzeki;

3) na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych i obszarze osuwania się mas ziemnych (osuwisko) obowiązują wymogi § 13 pkt 2;

4) komunikację pieszo-rowerową dopuszcza się wyłącznie o szerokości co najmniej 2,5 m, jako powiązania drogowe dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub dróg leśnych, usytuowanych po obu brzegach rzeki.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** i **2RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się sytuowanie plantacji.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz:

a) sytuowania budynków;

b) przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne,

c) wykonywania nowych melioracji odwadniających i dokonywania innych zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;

2) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

3) na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RN, dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż dwóch budowli przykrytych dachem, zapewniających schronienie dla zwierząt gospodarskich, o parametrach:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 m^2 każda,

b) maksymalna wysokość budowli – 6 m,

c) dach o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25° do 40°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1RNL-L** do **3RNL-L** ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub lasu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zakaz:

a) przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne,

b) wykonywania nowych melioracji odwadniających i dokonywania innych zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;

2) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;

3) do zalesienia gruntów rolnych należy wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem i potencjalną roślinnością;

4) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne (Ls) obowiązują przepisy odrębne o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, zgodnie z wymogami § 11;

5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą obowiązują wymogi § 13 pkt 1.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** i **2L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, zgodnie z wymogami § 11;

2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą obowiązują wymogi § 13 pkt 1.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, zgodnie z wymogami § 11;

2) obowiązuje zakaz sytuowania budynków i budowli przykrytych dachem w granicach obszaru Natura 2000;

3) dla obiektów związanych z gospodarką leśną, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej budynków i budowli, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,40,

- minimalna – 0,05;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków – 10 m,

- dla budowli – 6 m;

e) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku – 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,

f) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°;

g) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25 m od drogi 1KR.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:

1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;

2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

4) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy, garaż, wiata garażowa.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr VII/62/2003 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego część terenów Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży w Zawadzkiem (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 87 z dnia 7 listopada 2003 r., poz. 1703).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

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

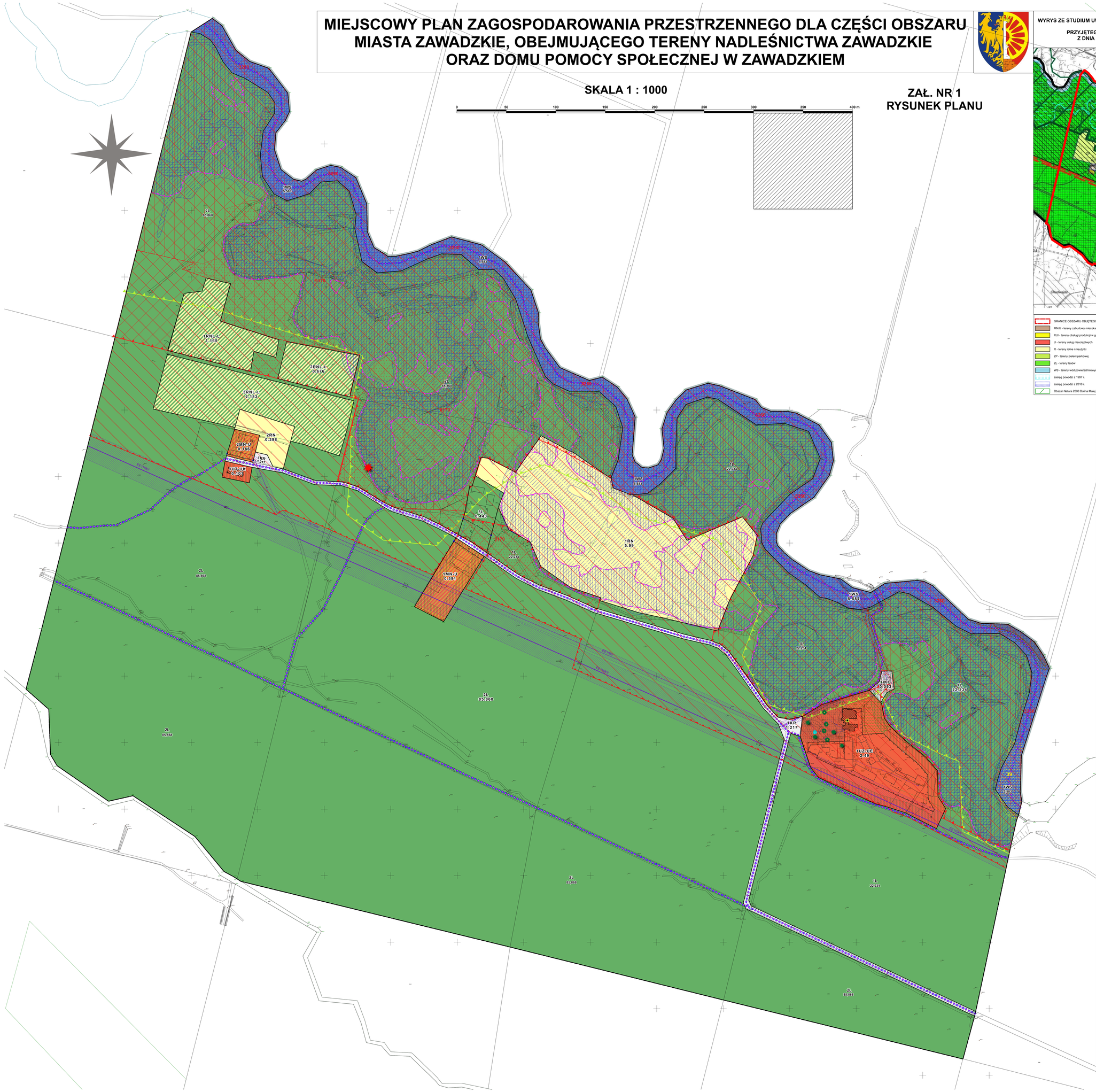
Załącznik nr 1 do uchwały nr ……2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia ……2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ZAWADZKIE, OBEJMUJĄCEGO TERENY NADLEŚNICTWA ZAWADZKIE ORAZ DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ W ZAWADZKIEM

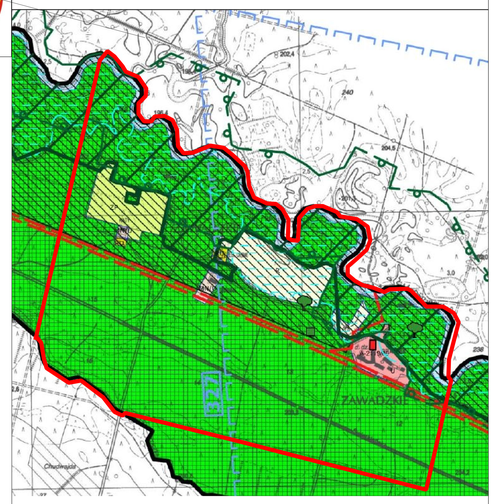
SKALA 1 : 1000

0 50 100 150 200 250 300 350 400 m

ZAŁ. NR 1
RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZAWADZKIE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LVII/384/23 RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2023 R. (TEKST I RYSUNEK UJEDNOLICONY)



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- RUI - tereny obsługi produkcji w gospodarstwacj leśnych
- U - tereny usług nieuciążliwych
- R - tereny rolne i nieużytki
- ZP - tereny zieleni parkowej
- ZL - tereny lasów
- WS - tereny wód powierzchniowych
- zasięg powodzi z 1997 r.
- zasięg powodzi z 2010 r.
- Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008
- zespoły przyrodniczo krajobrazowe
- lasy ochronne
- pomniki przyrody
- stanowiska roślin chronionych
- Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie
- granica projektowanego Parku Krajobrazowego Dolina Małej Panwi
- granica projektowanego Rezerwatu Przyrody Dolina Małej Panwi
- obszary koncentracji chronionych i rzadkich gatunków zwierząt
- granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wraz z numerami
- elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110 kV

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY / MIASTA ZAWADZKIE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN SYMBOL TERENU
- LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- 10 WYMIAR LINII PODANY W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- UT-UK TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- UZ-UE TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG EDUKACJI
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IKO TEREN OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RNL-L TEREN ŁĄK I PASTWISK LUB LASU
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- L TEREN LASU
- PRZESTRZEŃ WYMAGAJĄCA SPECJALNEGO OPRACOWANIA
- STREFA ZIELENI
- HISTORYCZNA DOMINANTA PRZESTRZENNA
- CHRONIONE KRZEWY OZDOBNE
- DRZEWA DO ZACHOWANIA
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT LOKALNEGO DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE" (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- OBSZAR NATURA 2000 SOO "DOLINA MAŁEJ PANWI"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 SOO "DOLINA MAŁEJ PANWI"
- NATURALNE SIEDLISKA PRZYRODNICZE (3260 I 9170)
- 39 SIEDLISKO CHRONIONYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT (39)
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "POD DĘBAMI"
- GRANICA ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "POD DĘBAMI"
- POMNIK PRZYRODY
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "DOLINA MAŁEJ PANWI" O KODZIE 16-318.57-68
- GRANICA KRAJOBRAZU W FORMACH OCHRONY O KODZIE 16-318.57-126 (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- OBSZAR ZAGROŻONY OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBSZAR OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH (OSUWISKO)
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1% (Q1%)
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10% (Q10%)
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPOWIETRZEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE OD LASU
- EE110kV ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
- EE15kV ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- LOKALNE UJĘCIE WODY
- KANAŁ ZRZUTOWY ODPROWADZAJĄCY ŚCIEKI OCZYSZCZONE Z LOKALNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW

INFORMACJE PLANU

- 23,217 POWIERZCHNIA TERENU (w ha)
- GŁÓWNE ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH POLSKI GZWP 328, GZWP 333 I GZWP 335 (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 2% (Q0,2%)
- PROJEKTOWANY PARK KRAJOBRAZOWY "LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE" (CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM)
- PROJEKTOWANY REZERWAT PRZYRODY "MAŁA PANEW"
- TRASY ROWEROWE I TURYSTYCZNE

Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich
Układ współrzędnych: PL - 2000 strefa 6
Identyfikator materiału: 2775-023/2002; 2775-050/2012
Strzelce Opolskie, dnia 16.04.2024 r.
Licencja Starosty Strzeleckiego nr GKN.6642.386.2024_1611_P

Załącznik nr 2 do uchwały nr 2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia ..... 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie,
obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, nie wniesiono uwag, w związku z czym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), jest bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia ..... 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na obszarze objętym planem nie będą lokalizowane inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia ..... 2026 r.

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, stanowią załącznik do uchwały w postaci cyfrowej.

Załącznik4.gml

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Miejskiej w Zawadzkiem
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie
oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem

1. PODSTAWA PRAWNA

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania Rada Miejska w Zawadzkiem podjęła uchwałę Nr LIV/360/23 z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem.

Planem objęto obszar położony w zachodniej części miasta Zawadzkie, przyległy do granic administracyjnych gminy Kolonowskie i Jemielnica, na części którego obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego część terenów Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży w Zawadzkiem, przyjęty uchwałą Nr VII/62/2003 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 87 z dnia 7 listopada 2003 r., poz. 1703), zatem projekt planu na ok. 82% powierzchni obszaru zmienia ustalenia obowiązującego planu miejscowego. W trakcie prac nad projektem planu wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie oraz planu ogólnego, przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizę władania gruntami, analizę użytkowania gruntów oraz sporządzono dokumentację fotograficzną.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) Burmistrz Zawadzkiego uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo Nr WOOŚ.411.1.88.2024.PM z dnia 09.10.2024 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Strzelcach Opolskich (pismo Nr NZ.9022.1.28.2024.AS z dnia 16.05.2024 r.). Obie instytucje wskazały, że prognoza powinna spełniać wymogi zawarte w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 2 ustawy o.o.ś

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Burmistrz Zawadzkiego sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do projektu uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, który stanowi załącznik nr 1, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały, oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały. Zakres planu miejscowego wypełnia wymagania:

- art. 15 ust. 2, ust. 3 pkt 4b i pkt 10 oraz ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),
- art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- art. 46 ust. 1 pkt 1, w związku z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

2. STAN FAKTYCZNY

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w zachodniej części gminy Zawadzkie, po zachodniej stronie terenów zabudowanych miasta Zawadzkie i drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle. Graniczy bezpośrednio z gminą Kolonowskie oraz gminą Jemielnica. Planem miejscowym objęto tereny Nadleśnictwa Zawadzkie, na których zlokalizowane są nieliczne działki z rozproszoną zabudową mieszkaniową i usługową. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi około 129,5 ha. Dominują grunty będące głównie własnością Skarbu Państwa, które pozostają w zarządzie Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Grunty zabudowane stanowią własność prywatną osób fizycznych oraz Starostwa Powiatowego w Strzelcach Opolskich (Dom Pomocy Społecznej).

W stanie istniejącym obszar planu jest zalesiony, z niewielkimi enklawami terenów użytkowanych jako łąki i pastwiska oraz nielicznymi działkami budowlanymi z istniejącą zabudową. Zlokalizowane są tutaj dwie działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz dwie działki z zabudową usługową. Największy teren zabudowany użytkowany jest przez Dom Pomocy Społecznej dla osób Niepełnosprawnych Intelektualnie. Obszar jest wyposażony wyłącznie w lokalną infrastrukturę techniczną tzn. Dom Pomocy Społecznej posiada lokalne ujęcie wody pitnej oraz własną oczyszczalnię ścieków, a pozostała zabudowa wyposażona jest w zbiorniki bezodpływowe na ścieki bytowe oraz korzysta z wody pitnej z lokalnego ujęcia wody DPS. Dojazd oraz dojście do budynków i działek budowlanych zapewnia wydzielona geodezyjnie utwardzona droga leśna, udostępniona do użytku publicznego, pozostająca własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości na Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, a jego północna część położona jest także w granicach Obszaru Natura 2000 SOO „Dolina Małej Panwi" oraz w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pod Dębami". Na obszarach stanowiących formy ochrony przyrody występują naturalne siedliska przyrodnicze oraz siedlisko chronionych gatunków zwierząt, podlegające prawnej ochronie. Obszar planu położony jest także w granicach obszarów o wysokich i szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych krajobrazu (wg opracowania K. i K. Badora, Opole 2006 r.), zakwalifikowanych w „Audycie krajobrazowym województwa opolskiego" do krajobrazów priorytetowych (o kodzie 16-318.57-68) oraz krajobrazu w formach ochrony (16-318.57-126), a także w regionalnych korytarzach ekologicznych charakteryzujących się dużą bioróżnorodnością.

W świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakłady zagrożone poważną awarią przemysłową, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.). Najbliższy zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowany jest w centrum miasta Zawadzkie, w odległości ok. 3,9 km od wschodniej granicy obszaru objętego planem.

3. STAN PLANOWANY

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego część terenów Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży w Zawadzkiem, uchwalony uchwałą Nr VII/62/2003 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 sierpnia 2003 r., który od 2003 roku stanowił podstawę prawną realizacji wszelkich inwestycji na tym obszarze. Projekt planu zmienia plan obowiązujący ze względu na brak aktualności jego ustaleń, w szczególności w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Pod względem planowanych rozwiązań przestrzennych w projekcie planu nie wprowadzono istotnych zmian w stosunku do rozwiązań przyjętych w obowiązującym planie miejscowym. Nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę i utrzymano przeznaczenie pozostałych terenów zabudowanych. Tak więc pod względem przyjętych rozwiązań przestrzennych projekt planu stanowi niewielką modyfikację ustaleń planu obowiązującego, ze względów formalnych dostosowaną do wymogów obowiązujących obecnie przepisów.

W projekcie planu utrzymano wydzieloną geodezyjnie drogę leśną udostępnioną do użytku publicznego, jako drogę wewnętrzną (1KR). Udostępnienie drogi leśnej do ruchu publicznego nie zmienia bowiem jej statusu prawnego jako gruntu leśnego. W świetle bowiem art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889) drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych są drogami wewnętrznymi. Należy zatem przyjąć, że wskazane w art. 4 pkt 20 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) drogi zakładowe (tj. dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych) oraz drogi wiejskie to w obowiązującym stanie prawnym drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KR. Takie drogi wewnętrzne, a mówiąc bardziej precyzyjnie – grunty pod takimi drogami, są gruntami rolnymi, jeżeli prowadzą do gruntów rolnych, oraz gruntami leśnymi, jeśli prowadzą do gruntów leśnych. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 grudnia 2016 r. I OSK 451/15 w sytuacji gdy z przepisów ww. ustawy o drogach publicznych wynika, że za drogę wewnętrzną może być uznana tylko droga niezaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych i niezlokalizowana w pasie drogowym tych dróg, lecz wydzielona liniami granicznymi to jakakolwiek droga leśna jest szczególną kategorią drogi wewnętrznej, gdyż nie stanowi drogi publicznej (art. 6 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach – Dz. U. z 2025 r. poz. 567 z późn. zm.), ani nie odpowiada definicji drogi wewnętrznej, to z przytoczonej definicji drogi wewnętrznej wynika, że może być jej przypadkiem. Nie jest więc automatycznie wykluczone wykorzystanie jej jako sposobu dostępu działki do drogi publicznej. Dopuszczalność ruchu drogowego na tego rodzaju drogach jest bowiem odrębnym zagadnieniem. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 8 tej ustawy możliwość ruchu drogowego po drogach leśnych jest uzależniona od oznakowania drogowskazami dopuszczającymi ruch po tych drogach. Istniejąca droga leśna na obszarze objętym planem jest udostępniona do ruchu publicznego, zgodnie z art. 29 ww. ustawy o lasach.

4. SPOSÓB REALIZACJI W PROJEKCIE PLANU WYMOGÓW ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem przedstawiającym w szczególności:

- sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;
- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w następujący sposób:

1) <u>rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:</u>
   a) wyznaczono tereny o różnych klasach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności zakazano lokalizacji elektrowni wiatrowych,
   b) nie dopuszczono do lokalizacji zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych, wyłącznie zachowano zabudowę istniejącą,
   c) objęto ochroną elementy zagospodarowania zespołu budowlanego obiektu wpisanego do rejestru zabytków, pałacyku myśliwskiego „Zameczek”, w tym dziedziniec pałacowy oraz ogród przypałacowy,
   d) wprowadzono wymóg ochrony i rewitalizacji otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków poprzez ukształtowanie terenu dziedzińca pałacowego jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania oraz ogrodu przypałacowego jako strefy zieleni z komponowaną zielenią urządzoną,
   e) zachowano istniejącą wysokość budynków jako wysokość maksymalną,
   f) zakazano sytuowania dachów półszczytowych, jako niezgodnych z tradycyjnymi, lokalnymi formami dachów, oraz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków,
2) <u>rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:</u>

a) określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym zasady ogólne oraz szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenów i parametrów istniejącej zabudowy,
b) wprowadzono wymóg ochrony i rewitalizacji historycznej dominanty przestrzennej,
c) nakazano maskowanie zielenią terenu istniejącej oczyszczalni ścieków,
d) wprowadzono zakaz sytuowania nowych dominat przestrzennych,
e) objęto ochroną krajobraz priorytetowy: Dolina Małej Panwi" o kodzie 16-318.57-68 oraz krajobraz w formach ochrony o kodzie 16-318.57-126;

3) rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:
a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystycznych dopuszczono wyłącznie usługi nieuciążliwe, a także wprowadzono wymóg, by działalność usługowa nie powodowała przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
b) wprowadzono zakaz stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania oraz składowania na otwartym terenie materiałów i substancji będących źródłem emisji niezorganizowanej,
c) dopuszczono skanalizowanie cieków wodnych i rowów wyłącznie na terenach dróg, lokalizacji zjazdów oraz uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem,
d) nie przeznaczono pod zabudowę nowych gruntów rolnych - nowa zabudowa będzie realizowana wyłącznie w ramach istniejących działek budowlanych, na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych,
e) nakazano na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wprowadzenie zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej,
f) dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska określonych w przepisach odrębnych,
g) określono zasady postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi zanieczyszczonymi oraz czystymi, wprowadzając dla tych ostatnich obowiązek stosowania rozwiązań technicznych obejmujących przechwytywanie całości lub części wód w miejscu opadu, gromadzenie, spowolnienie ich odpływu do odbiornika oraz zagospodarowanie poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu i/lub retencjonowanie,
h) do kanalizacji deszczowej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe w sposób zgodnych z lit. g,
i) zapewniono zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną,
j) zapewniono ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności zbiornika GZWP 328, GZWP 333 i GZWP 335, poprzez obowiązek stosowania rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód i do ziemi, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) rozwiązania gwarantujące ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:
a) wskazano obiekt wpisany do rejestru zabytków (pałacyk myśliwski „Zameczek", podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
b) objęto ochroną obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, nie ujętego w gminnej ewidencji zabytków (stodoła o konstrukcji drewnianej z 1920 r.);

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:
a) zachowano drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd samochodów straży pożarnej do zabudowy, drogą o właściwych parametrach technicznych,
b) określono zasady zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych dopuszczając alternatywne lub uzupełniające zaopatrzenie z wykorzystaniem czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych,
c) ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez dostosowanie nawierzchni do ich potrzeb oraz określenie liczby miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zasady ich sytuowania;

6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:
   a) dopuszczono nową zabudowę wyłącznie na istniejących gruntach zabudowanych i zurbanizowanych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, mających dostęp do istniejącej drogi wewnętrznej, a przez nie do wojewódzkiej drogi publicznej DW 426;
   b) zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do rozwoju funkcji usługowych zaspokajających potrzeby ponadlokalne;
7) uwzględniono ochronę prawa własności w następujący sposób:
   a) utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) utrzymano dominujące użytkowanie gruntów leśnych,
   c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono w oparciu o istniejący sposób użytkowania terenów, zgodnie z istniejącym podziałami geodezyjnymi;
8) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
   a) zapewniono drogę o parametrach zapewniających prawidłową obsługę zabudowy i ochronę pożarową,
   b) nie wskazano na obszarze objętym planem nieruchomości mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzaju nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;
9) zaspokojono potrzeby interesu publicznego w następujący sposób:
   a) racjonalnie zrównoważono nadrzędny interes publiczny z interesami podmiotów gospodarczych oraz właścicieli gruntów, umożliwiając im realizację jednostkowych indywidualnych potrzeb,
   b) utrzymano dotychczasową obsługę transportem publicznym obszaru objętego planem,
   c) wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono ww. warunki ochrony środowiska i zdrowia publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w następujący sposób:
   a) określono zasady rozwoju poszczególnych sieci uzbrojenia terenu, zapewniających wystarczające i odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenom istniejącej zabudowy,
   b) zapewniono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń OZE, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną,
   c) dla istniejącej i planowanej zabudowy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, z ujęcia lokalnego.

Zgodnie z wymogami art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków. Zapewniono stabilność przeznaczenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów oraz możliwość jego uzupełnienia w sposób zapewniający ład przestrzenny. W ramach prac nad projektem planu wszystkie rozwiązania były analizowane pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły efektywności zmiany układu komunikacyjnego w stosunku do rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym planie miejscowym. Analizy środowiskowe dotyczyły wymogów ochrony środowiska i przyrody, a efektem tych analiz są ustalenia zasad ochrony środowiska i przyrody stosownie do obecnych uwarunkowań środowiskowo-przyrodniczych.

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku usytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, oraz na terenach innych, wyłącznie w sytuacji dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

W projekcie planu ww. wymagania zostały uwzględnione w następujący sposób:

- zachowano w planie korzystną, z punktu widzenia zasięgu obsługi, strukturę przestrzenną zabudowy, nie zmieniając warunków dostępu do komunikacji zbiorowej,
- nie zlokalizowano nowej zabudowy mieszkaniowej, ale dopuszczono rozwój istniejącej zabudowy usługowej zachowując dotychczasowy stopień wykorzystania istniejących powiązań publicznego transportu zbiorowego,
- zapewniono odpowiednie parametry drogi wewnętrznej, ułatwiające wygodny dojazd i dojście do obiektów usługowych, a także wygodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- nową zabudowę dopuszczono na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez zapewnienie możliwości przebudowy, rozbudowy oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowi, że wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady. Analizy te oraz wyniki tych analiz przedstawione są w opracowaniu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zawadzkie, obejmującej okres 2013-2022, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LIX/414/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 listopada 2023 r. Ocena ta wykazała, że ww. obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego część terenów Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży w Zawadzkiem, uchwalony uchwałą Nr VII/62/2003 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 sierpnia 2003 r., jest w całości nieaktualny pod względem formalno-prawnym oraz pod względem merytorycznym. Nie spełnia bowiem wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie obejmuje pełnego zakresu regulacji obligatoryjnej zawartości ustaleń planu, za to zwiera informacje i zalecenia naruszające zasady techniki prawodawczej. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, zostały uwzględnione wyniki oceny aktualności, w szczególności uwzględniono wymogi art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) tzn. w projekcie planu zawarto obligatoryjny zakres ustaleń planu, a rysunek planu wykonano na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie planu wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mające wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Realizowane one będą na terenie Domu Pomocy Społecznej oraz lokalnej oczyszczalni ścieków. Nie wskazano żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, mające wpływ na budżet gminy Zawadzkie. Na obszarze objętym projektem planu inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w świetle art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399), nie będą realizowane. Uchwalenie projektu planu miejscowego nie będzie również skutkowało wydatkami gminy na rozbudowę dróg i infrastruktury technicznej. Skutki finansowe uchwalenia projektu planu, mające wpływ na budżet gminy, będą pozytywne i związane z dochodami wynikającymi ze wzrostu wysokości podatków od nieruchomości. Tak więc realizacja ustaleń projektu planu będzie miała nieznaczny, ale pozytywny wpływ na budżet gminy.