DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 kwietnia 2026 r.

Poz. 1194

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 30.04.2026 13:59:26

UCHWAŁA NR XXII/167/2026
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM

z dnia 27 kwietnia 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 2026 r. poz. 538), 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zawadzkiem

Jacek Matheja

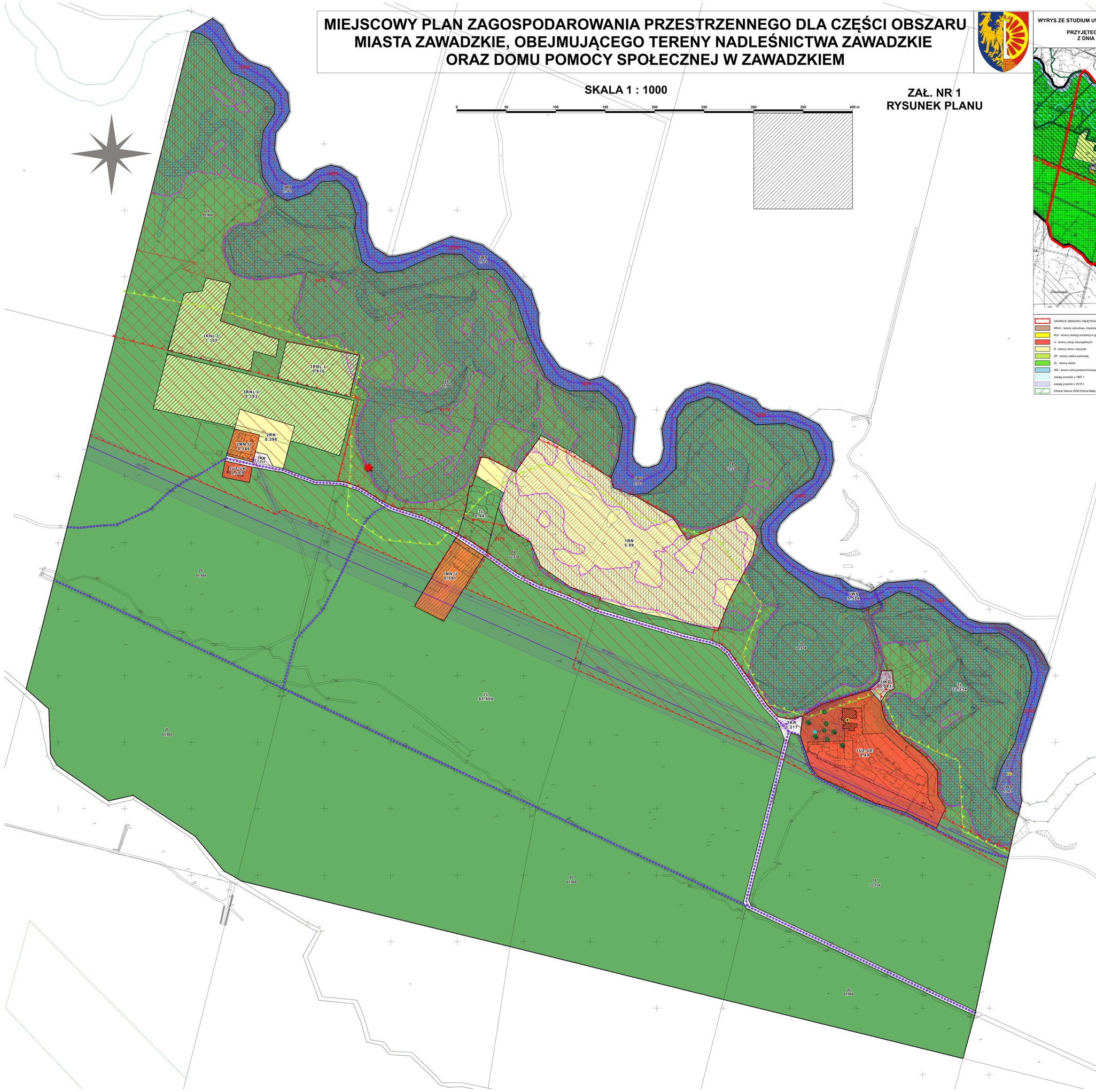
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/167/2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

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

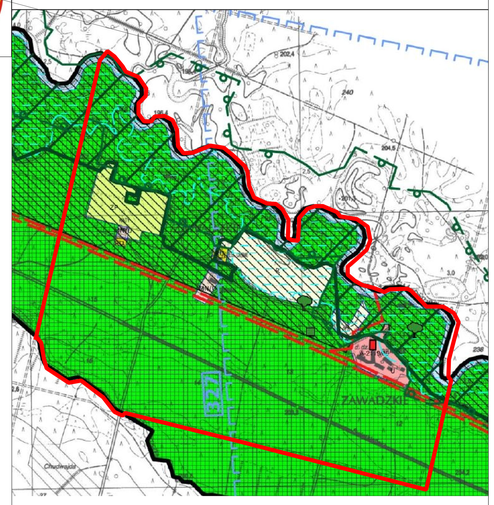
SKALA 1 : 1000

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 XXII/167/2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 27 kwietnia 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 2026 r. poz. 538), jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/167/2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 27 kwietnia 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 XXII/167/2026
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 27 kwietnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę