

**UCHWAŁA NR2025
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM
z dnia2025 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z 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) i uchwałą Nr LIV/360/23 Rady Miejskiej w Zawadzkim 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 Zawadzkim, Rada Miejska w Zawadzkim stwierdza i uchwała, 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 Zawadzkim, nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie”, przyjętej uchwałą Nr LVII/384/23 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 25 września 2023 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkim, zwany dalej planem miejscowym, 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów na obszarze objętym planem;
 - 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby 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, formą architektoniczną lub kolorem;
 - 4) **garaż:**
 - a) **samodzielny** – wolno stojący, jednokondygnacyjny budynek i budowla przekryta dachem, przeznaczone do przechowywania samochodów,
 - b) **wbudowany** – część budynku o innym przeznaczeniu obejmująca wydzielone boksy lub stanowiska postojowe do przechowywania samochodów;
 - 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się lokalizację budynków i określonych w planie miejscowym budowli, 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 budynków,
 - c) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji, a także ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm;
 - 6) **linia zabudowy obowiązująca** – linia ograniczająca fragment terenu, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
 - 7) **obiekt pomocniczy** – budynek i budowla o funkcji gospodarczej, składowej, magazynowej i technicznej, towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na danym terenie;
 - 8) **obiekty infrastruktury technicznej** – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia takie jak: lokalne ujęcia wody, obiekty służące do magazynowania wody pitnej, pompownie, hydrofornie, obiekty uzdatniania wody, przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, agregaty prądotwórcze, zbiorniki na gaz do ogrzewania budynku, kotłownie wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
 - 9) **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;
 - 10) **parking terenowy otwarty** – sytuowane na gruncie jednopoziomowe, odkryte stanowisko postojowe dla samochodów lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem pasa drogowego;
 - 11) **parking terenowy zadaszony** - sytuowane na gruncie jednopoziomowe stanowisko postojowe dla samochodów lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem pasa drogowego, usytuowane pod budowlą przekrytą dachem;
 - 12) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 13) **przeznaczenie terenu** – obiekty lub/i zagospodarowanie terenu, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;
 - 14) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
 - 15) **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;
 - 16) **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;
- 17) **standardy jakości środowiska** – standardy jakości środowiska wymagane przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
 - 18) **szerokość elewacji frontowej** – mierzona w poziomie odległość pomiędzy skrajnymi ścianami głównej bryły budynku, na elewacji usytuowanej od strony frontu działki;
 - 19) **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;
 - 20) **teren** – fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
 - 21) **terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne** – niekryte urządzenia do uprawiania sportu, urządzenia rekreacyjne oraz rekreacyjne budowle kryte dachem;
 - 22) **trasa rowerowa** – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczny i wygodny ruch rowerowy lub rowerowo-pieszy, na który mogą składać się wydzielone drogi dla rowerów, ścieżki rowerowe, ścieżki rowerowe z dopuszczeniem ruchu pieszych, pasy ruchu dla rowerów, jezdnie dróg wewnętrznych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz drogi leśne;
 - 23) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa niezaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niewymagająca korzystania z transportu pojazdami o masie większej niż 3,5 tony;
 - 24) **usługi kształcenia dodatkowego** – działalność usługowa związana z doszkąłcaniem, doskonaleniem zawodowym, kursami i szkoleniami oraz wspomagająca proces nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt;
 - 25) **zieleń** – zieleń o funkcji ozdobnej, rekreacyjno-wypoczynkowej i ogrody przydomowe towarzyszące zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 3.

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 2, zwany dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 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) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 9) strefa zieleni;
 - 10) historyczna dominanta przestrzenna;
 - 11) chronione krzewy ozdobne;
 - 12) drzewa do zachowania;
 - 13) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 14) obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego;
 - 15) teren ochronny bezpośredniej lokalnego ujęcia wody;
 - 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) granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pod Dębami”;
 - 22) pomnik przyrody;
 - 23) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
 - 24) obszar osuwania się mas ziemnych (osuwisko);
 - 25) 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%),
 - 26) korytarz technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 27) strefa ograniczeń w zabudowie od lasu;
 - 28) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
 - 29) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna nn;
 - 30) lokalne ujęcie wody;
 - 31) kanał zrzutowy odprowadzający ścieki oczyszczone z lokalnej oczyszczalni ścieków.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie miejscowym 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utworzone dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym 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, 1IKO i 1KOP.

§ 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 miejscowego 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 miejscowym

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;
 - 2) teren usług turystyki lub 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 parkingu, oznaczony symbolem KOP;
 - 6) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem IKO;
 - 7) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem RNL;
 - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
 - 9) teren lasu, oznaczony symbolem L;
 - 10) teren lasu lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem L-ZN;
 - 11) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
 - 12) teren zieleni urządzonej lub parkingu, oznaczony symbolem ZP-KOP.
2. Na każdym terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obiekty pomocnicze, urządzenia budowlane, sieci uzbrojenia i zieleń, towarzyszące klasom przeznaczenia ustalonym dla danego terenu.
 3. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 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) dziedzińiec 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 ukształtowanie elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1 lit a-b, oraz rewaloryzacja historycznej dominanty przestrzennej 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, dobudowanych obiektów pomocniczych i oranżerii, 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 nieorganicznej;
- 4) skanalizowanie cieków wodnych i rowów dopuszcza się wyłącznie na terenach dróg, lokalizacji zjazdów i parkingów oraz w miejscach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 5) zakazuje się 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,
 - c) 1ZP - należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) obowiązuje zakaz sytuowania nowych dominant przestrzennych;
- 9) na niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchniach działek budowlanych obowiązuje zieleń 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 miejscowego 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. (dz. nr 3062 km.8), nr rejestru 2119/86 z dn. 25.02.1986 r., obecnie Dom Pomocy dla Dzieci i Młodzieży oraz Osób Dorosłych Niepełnosprawnych Intelktualnie;
- 2) obejmuje się ochroną obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, wskazany na rysunku planu miejscowego, nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków: stodoła o konstrukcji drewnianej na podmurówce, opierzona, 1920 r., obecnie „Letnia Leśna Izba Edukacyjno-Turystyczna” Leśnictwa Dębie;
- 3) w obiekcie lokalnego dziedzictwa kulturowego, o którym mowa w pkt 2, obowiązuje:
 - a) ochrona bryły i gabarytów budynku, technologii budowlanej i materiału wykonania, formy i układu dachu, w szczególności „wolicz oczu” nad wrotami stodoły, kompozycji elewacji oraz historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) 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) teren ochrony bezpośredniej lokalnego ujęcia wody podziemnej, wskazany na rysunku planu miejscowego, podlega ochronie zgodnie z decyzją nr z dnia r.;
- 2) 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 miejscowego, 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);
- 3) 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 miejscowego, 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 ochronie podlegają:

- a) naturalne siedliska przyrodnicze, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego:
 - Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (*Ranuncion fluitantis*) - (kod 3260),
 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*) - (kod 9170),
- b) siedlisko chronionych gatunków zwierząt, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu miejscowego - siedlisko ssaków (wydra - kod 39);
- 4) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pod Dębami”, w granicach wskazanych na rysunku planu miejscowego, 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);
- 5) pomnik przyrody, wskazany na rysunku planu miejscowego, 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 z załącznika do rozporządzenia 311) - buk pospolity (*Fagus sylvatica*), obwód pnia 395 cm, wysokość 30 m, wiek ok. 150 lat, oddział 14a leśnictwa Dębie, dz. nr 3101 (poz. 311).

§ 12.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i 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.

§ 13.

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

- 1) na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarze osuwania się mas ziemnych (osuwisku), wskazanych na rysunku planu miejscowego, obowiązują:
 - a) zakaz sytuowania budynków, budowli przekrytych dachem, sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo budowy i eksploatacji budowli nieprzekrytych dachem;
- 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obejmujących obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obowiązują zakazy i ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 3) w korytarzu technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EE110kV o szerokości 15 m oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu nieprzekraczającym 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) lokalizacji budynków, ich balkonów i tarasów oraz dobudowanych do nich oranżerii,
 - b) sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - c) sytuowania budowli i zieleni o wysokości większej niż 3 m,

- d) dokonywania zmian ukształtowania terenu,
 - e) prowadzenia robót budowlanych oraz 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 terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem L i L-ZN, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony pożarowej oraz określające warunki techniczne sytuowania budynków od granicy lasu;
- 5) ogrodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1WS i 2WS, należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 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 drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, 2KR, 3KR;
- 2) obowiązuje zachowanie zewnętrznych powiązań dróg, o których mowa w pkt 1, z układem dróg publicznych:
 - a) z drogą wojewódzką nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle, poprzez drogę wewnętrzną ul. Czarną,
 - b) z drogą wojewódzką nr 463 relacji Zawadzkie – Bierdzany poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 4KR,
 - c) z powiatową drogą publiczną DP1839 O relacji Spórok – Staniszcze Małe poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 2KR i 3KR;
- 3) obowiązuje zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego dróg wewnętrznych, przeznaczonych dla pieszych i rowerzystów, z układem dróg publicznych, o których mowa w pkt 2;
- 4) parametry i zasady kształtowania zagospodarowania dróg, o których mowa w pkt 1, określono w ustaleniach szczegółowych dla 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 konstrukcjach drogowych i drogowych obiektach inżynierskich, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wskazaną na rysunku planu miejscowego istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia EE110kV oraz linię o napięciu nieprzekraczającym EE15kV zachowuje się jako napowietrzne oraz dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i wymianę w istniejącym przebiegu;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN-U, 2MN-U, 1UZ-UE, 1KOP, 1ZP-KOP oraz 1IKO;
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej jako obiekt wbudowany w budynek;
- 6) dla obiektów infrastruktury technicznej niebędących budynkami 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) wysokości zabudowy,
 - e) formy i kąta nachylenia dachu,
 - f) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;

- 7) przy lokalizacji sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków ich usytuowania;
- 8) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z komunalnej sieci wodociągowej lub z lokalnego ujęcia wody, wskazanego na rysunku planu miejscowego lub z innego, spełniającej wymogi wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 9) 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;
- 10) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej na komunalną lub lokalną oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - a) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem ich odprowadzenia na komunalną oczyszczalnię ścieków,
 - b) oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem odprowadzenia odpadów ściekowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 12) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę kanału zrzutowego odprowadzającego ścieki oczyszczone z lokalnej oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 1IKO, oraz zmianę jego przebiegu;
- 13) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej lub do wód lub do ziemi, po zastosowaniu 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, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony w pkt 13 lit. b nie było możliwe;
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 16) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z zakładowej sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 17) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się ze zbiorników na gaz płynny;
- 18) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 19) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach i na budowlach przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 20;
- 20) lokalizację urządzeń, o których mowa w pkt 19:
 - a) wyklucza się na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków i obiekcie lokalnego dziedzictwa kulturowego, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2,
 - b) dopuszcza się także jako sytuowane na gruncie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UZ-UE i 1MN-U;
- 21) w przypadku kolizji nowej zabudowy i zalesienia terenów z istniejącą siecią melioracyjną obowiązują rozwiązania zapewniające jej prawidłowe funkcjonowanie.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. W ramach klasy przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) wyklucza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 jednorodzinny budynek mieszkalny nie może być mniejsza niż 2500 m²;
 - 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 - 0,10;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
 - 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 od 5° do 40°;
 - 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KR;
 - 10) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budowli przekrytych dachem;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2500 m².
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 osobowych 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 m² 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 jednorodzinny budynek mieszkalnym;
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking terenowy otwarty, parking terenowy zadaszony, garaż samodzielny, garaż wbudowany.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
 - 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 85° i nie większy niż 95°.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. W ramach klasy przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową i grupową;
 - 2) usługi handlu;
 - 3) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) usługi rzemieślnicze;
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) usługi edukacji;
 - 7) usługi nauki;
 - 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 jednorodzinny budynek mieszkalny nie może być mniejsza niż 750 m²;
 - 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 przekrytych dachem;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 750 m².
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 osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal

- mieszkalny,
- b) dla usług - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe;
 - 3) dla usług turystyki 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 jednorodziennym budynku mieszkalnym;
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty, parking terenowy zadaszony, garaż samodzielny.
6. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1400 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UT-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki.
2. W ramach klasy przeznaczenia: teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) usługi hotelarskie;
 - 2) usługi rozrywki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi edukacji.
4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego: usługi edukacji, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się wyłącznie usługi kształcenia dodatkowego.
5. 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 - 0,50,
 - b) minimalna - 0,20;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
 - 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 m².
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 osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

- 3) obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, na styku z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KR;
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty.
8. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UZ-UE** ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową;
 - 2) usługi sportu i rekreacji;
 - 3) usługi kultu religijnego;
 - 4) elektrownie słoneczną;
 - 5) komunikację drogową wewnętrzną;
 - 6) infrastrukturę techniczną.
3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa – dopuszcza się wyłącznie zabudowę zamieszkania zbiorowego oraz mieszkania i pomieszczenia mieszkalne;
 - 2) usługi kultu religijnego – dopuszcza się wyłącznie kaplice i kapliczki;
 - 3) infrastruktura techniczna - dopuszcza się wyłącznie sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) mieszkania i pomieszczenia mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek;
 - 2) obowiązują rozwiązania techniczne i nawierzchnie przyjazne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 5 m;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,80,
 - b) minimalna - 0,05;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12 m, z zastrzeżeniem pkt 8,
 - b) dla budowli – 8 m;
 - 8) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje historyczna wysokość zabudowy, w tym wieży stanowiącej historyczną dominantę przestrzenną;
 - 9) 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,
 - 10) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°;
 - 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia ta nie dotyczy budowli, w tym budowli przekrytych dachem;
 - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 5000 m².
5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenie, o

którym mowa w ust. 1:

- 1) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania, dla której ustala się:
 - a) zakaz sytuowania budynków, budowli i zieleni, przesłaniających widok na obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - b) zakaz sytuowania naziemnych urządzeń produkcji energii,
 - c) zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów,
 - d) nakaz ochrony krzewów ozdobnych (rododendronów), wskazanych na rysunku planu miejscowego,
 - e) nakaz ochrony drzew do zachowania (dęb szypułkowy), wskazanych na rysunku planu miejscowego,
 - f) zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 2) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje strefa zieleni, dla której ustala się:
 - a) nakaz ukształtowania zieleni komponowanej, ogrodu historycznego lub ogrodu tematycznego, wraz z pasem zieleni wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, izolującej teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu miejscowego 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 przekrytych dachem o funkcji rekreacyjnej lub obiektów architektury ogrodowej,
 - d) zakaz sytuowania nadziemnych urządzeń produkcji energii,
 - e) zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów,
 - f) zakaz sytuowania obiektów tymczasowych.
6. 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 i 1KOP;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla usług zdrowia i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc dla użytkowników-pensjonariuszy,
 - b) dla obiektów edukacji - 1 stanowisko 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 5,
 - b) 2 stanowiska - jeśli liczba stanowisk postojowych wynosi od 5 do 30,
 - c) 3 stanowiska – jeśli liczba stanowisk postojowych jest większa niż 30;
 - 4) obowiązują miejsca do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk;
 - 5) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, 3 i 4, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub/i na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1KOP;
 - 6) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty, parking terenowy zadaszony, garaż samodzielny, garaż wbudowany.
7. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 8000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 80° i nie większy niż 110°.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W ramach klasy przeznaczenia: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, 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 w liniach rozgraniczających – od 7 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) drogę zapewniającą dojazd 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 12 m x 12 m;
 - 3) obowiązuje trasa rowerowa lub szlak turystyczny.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2KR, 3KR i 4KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. W ramach klasy przeznaczenia teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie utwardzoną drogę leśną.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających drogi: –
 - a) 2KR i 3KR - od 7 m do 8 m,
 - b) 4KR – 4 m;
 - 2) obowiązuje powiązanie drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 4KR z prawym brzegiem rzeki Mała Panew;
 - 3) drogę zapewniającą dojazd i dojazd do budynków i działek budowlanych, należy wykonać jako drogę spełniającą wymogi drogi pożarowej;
 - 4) obowiązuje trasa rowerowa lub szlak turystyczny,
 - 5) dla drogi 4KR obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna dla wody.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie: teren parkingu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych służących obsłudze terenu 1UZ-UE;
 - 2) obowiązuje wyposażenie terenu w zielenń wysoką w liczbie nie mniejszej niż 1 drzewo na 10 stanowisk postojowych.
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 10 stanowisk postojowych, w tym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) obowiązuje parking terenowy otwarty.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

§ 23.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się infrastrukturę elektroenergetyczną.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,80,
 - b) minimalna - 0,00;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,80;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - 5) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku i budowli przekrytej dachem - 1;
 - 6) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 40°;
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 900 m².
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 1UZ-UE i 4KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie równej lub większej niż 0;
 - 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 900 m²;
 - 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°.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 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:
 - 1) usługi sportu i rekreacji – dopuszcza się wyłącznie plaże, kąpieliska, szlaki turystyczne i pola biwakowe;
 - 2) komunikacja pieszo-rowerowa – dopuszcza się wyłącznie trasy rowerowe i szlaki turystyczne prowadzone 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 3,
 - 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 (osuwisku) obowiązują wymogi § 13 pkt 1;
 - 4) szlaki turystyczne i trasy rowerowe dopuszcza się wyłącznie o szerokości co najmniej 2,5 m, jako powiązania drogowe dróg leśnych usytuowanych po obu brzegach rzeki.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ochrona:
 - a) naturalnego, meandrującego koryta potoku,
 - b) naturalnej roślinności brzegowej wód powierzchniowych obejmującej pasy szuwarów, nadrzecznych ziołorośli, zadrzewień i zakrzewień oraz łąki i pastwiska;
 - 2) obowiązuje zakaz skracania i prostowania koryta potoku.

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od **1RNL** do **3RNL** ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.
2. W ramach klasy przeznaczenia: teren łąk i pastwisk wyklucza się sady i plantacje.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się:
 - a) przekształcania łąk i pastwiska w grunty orne,
 - b) wykonywania nowych melioracji odwadniających;
 - 2) komunikację pieszo-rowerową dopuszcza się wyłącznie drogami dojazdowymi do gruntów rolnych;
 - 3) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od **1L** do **5L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody, zgodnie z wymogami § 11;
 - 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą obowiązuja wymogi § 13 pkt 2.

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **6L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. W ramach klasy przeznaczenia: teren lasu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie obiekty związane z gospodarką leśną, wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, drogi leśne, parkingi leśne i urządzenia turystyczne.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
 - 1) obowiązuje zakaz sytuowania budynków i budowli przekrytych dachem w granicach obszaru Natura 2000;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,30,
 - b) minimalna - 0,05;
 - 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 – 6 m;
 - 6) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - 7) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°;

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 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, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty, parking terenowy zadaszony, garaż samodzielny.

§ 29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem od **1L-ZN** do **4L-ZN** ustala się przeznaczenie: teren lasu lub zieleni naturalnej.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody, zgodnie z wymogami § 11;
 - 2) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą obowiązują wymogi §13 pkt 2.

§ 30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się komunikację pieszo-rowerową.
3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się wyłącznie szlaki turystyczne i trasy rowerowe.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązują nawierzchnie przepuszczalne dla wody;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,90.
5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania pojazdów:
 - 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR, poprzez teren 1ZP-KOP;
 - 2) nie dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania.

§ 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP-KOP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub parkingu.
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:
 - 1) usługi sportu i rekreacji - dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, w tym rekreacyjne budowle przykryte dachem;
 - 2) komunikacja pieszo-rowerowa – dopuszcza się wyłącznie szlaki turystyczne i trasy rowerowe.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie przepuszczalne dla wody;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,10,
 - b) minimalna - 0,00;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,

- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,1;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 6 m;
 - 6) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 40°;
 - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KR;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1800 m².
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 osobowych w liczbie nie mniejszej niż 5, w tym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 3) obowiązuje parking terenowy otwarty.
6. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32.

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).

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

§ 34.

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

.....

**Załącznik nr 1
do uchwały Nr...../2025
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 2025 r.**

**(Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta
Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy
Społecznej w Zawadzkiem)**

RYSUNEK PLANU

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr...../2025
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 2025 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
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**

Rada Miejska w Zawadzkiem, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, wniesionej pismem w dniu:

- 1)
- 2)

.....

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr...../2025
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 2025 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

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 infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr...../2025
Rady Miejskiej w Zawadzkiem
z dnia 2025 r.**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) 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 w postaci cyfrowej do uchwały.

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 (t.j.Dz.U.2024.609) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130), 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 Zawadzki, przyległy do granic administracyjnych gminy Kolonowskie i Strzelce Opolskie, dla 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, uchwalony 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 dla znacznej części obszaru zmienia ustalenia obowiązującego planu miejscowego. W trakcie prac nad planem 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 (t.j.Dz.U.2024.1112) Burmistrz Zawadzkiego uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOS.411.1.88.2024.PM z dnia 09.10.2024 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Opolu (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 (t.j.Dz.U.2024.1130) Burmistrz Zawadzkiego sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Załącznikiem do projektu uchwały, na tym etapie procedury, jest rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, który stanowi załącznik nr 1 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 (t.j.Dz.U.2024.1130),

- 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.2023.1688);
- art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2024.54);
- 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 (t.j.Dz.U.2024.1112).

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 Strzelce Opolskie. 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 ha. Dominują grunty będące głównie własnością Skarbu Państwa, które pozostają w zarządzie Lasów Państwowych. 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 terenami użytkowymi jako łąki i pastwiska oraz nielicznymi działkami z 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 Intelktualnie. Obszar jest wyposażony wyłącznie 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 lokalnego ujęcia wody DPS. Dojazd i dojście do budynków i działek budowlanych zapewniają utwardzone drogi leśne.

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 tych formach 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.), a także w regionalnych korytarzach ekologicznych charakteryzujących się dużą bioróżnorodnością.

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 Zawadzkim, uchwalony uchwałą nr VII/62/2003 Rady Miejskiej w Zawadzkim 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. Wyznaczono

tylko nowe tereny przeznaczone pod lokalizację niezbędnych parkingów, zapewniających obsługę istniejącej zabudowy (1KOP i 1ZP-KOP). Część gruntów rolnych o powierzchni ok. 2,6 ha przeznaczono pod park, a poza tym 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.

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 Zawadzkim uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503) w następujący sposób:

- 1) rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) wyznaczono tereny o różnych rodzajach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności zakazano lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) objęto ochroną elementy zagospodarowania zespołu budowlanego obiektu wpisanego do rejestru zabytków , pałacyku myśliwskiego „Zameczek”, w tym dziedzińiec pałacowy oraz ogród przypałacowy;
 - c) 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,
 - d) zachowano istniejącą wysokość budynków jako wysokość maksymalną;
 - e) zakazano sytuowania dachów półszczytowych, jako niezgodnych z tradycyjnymi, lokalnymi formami dachów, oraz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków;
- 2) rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:
 - 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;
- 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 na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych,
 - e) tereny planowanych parkingów niezbędnych dla obsługi istniejącej zabudowy usługowej wyznaczono w korytarzu technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, kosztem gruntów leśnych, oraz kosztem gruntów rolnych VI klasy bonitacyjnej,
 - f) nakazano na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wprowadzenie zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) 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,
 - h) 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,
 - i) do kanalizacji deszczowej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie będzie możliwe w sposób zgodny z lit. h,
 - j) zapewniono zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną i geothermalną,
 - k) 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) zaplanowano drogę wewnętrzną w sposób zapewniający 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, w wyposażonych w infrastrukturę techniczną, mających dostęp do istniejących dróg wewnętrznych, a przez nie do wojewódzkiej drogi publicznej DW 426 i DW463;

- 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 realizację właściwej ilości miejsc parkingowych, mogących stanowić miejsce zbiórki do/po ewakuacji ludności,
 - b) zapewniono drogi o parametrach zapewniających prawidłową obsługę zabudowy i ochronę pożarową,
 - c) 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 (t.j.Dz.U.2014.1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;
- 9) zaspokoiono 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 dróg wewnętrznych umożliwiające sytuowanie ciągu pieszo-rowerowego, 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 (t.j.Dz.U.2024.1130) 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 Zawadzkim 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 Zawadzkim, uchwalony uchwałą Nr VII/62/2003 Rady Miejskiej w Zawadzkim 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 Zawadzkim 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.2021.2404) 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, towarzyszącym mu parkingu 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 (t.j.Dz.U.2024.1145), nie będą realizowane. Uchwalenie projektu planu miejscowego nie będzie również skutkowało wydatkami gminy na rozbudowę dróg gminnych 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.