

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XIX/144/2026 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 26 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie

1. Uchwałą Nr IX/80/2025 z dnia 27 stycznia 2025 r. Rada Miejska w Zawadzkiem przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie.
2. Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony w oparciu o aktualne przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
3. Zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie części tekstowej uchwały, a rysunek planu nie podlega zmianie.
4. Ze względu na zmianę zapisów dotyczących całego obszaru objętego planem miejscowym, zmianą planu również objęto cały obszar, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do ww. uchwały.
5. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje uchwała Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie (Dz. Urz. Woj. Op. z 2019 r. poz. 2273), zmieniona uchwałą Nr XLIX/326/22 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 3270) oraz uchwałą Nr IX/79/2025 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 stycznia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2025 r. poz. 136).
6. Celem procedowanej zmiany planu miejscowego jest dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zwiększenie wysokości zabudowy na wybranych terenach produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, dopuszczenie budowy stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie istniejącego GPZ, a także dostosowanie zapisów planu do stanu istniejącego w zakresie działającego na terenie miasta Zawadzkie zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo, dokonano korekty wykazu zabytków zgodnie z aktualną gminną ewidencją zabytków oraz wprowadzono zapisy dotyczące obszarów priorytetowych wyznaczonych w audycie krajobrazowym.
7. Zgodnie z trybem formalno-prawnym określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z ustawą 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, przeprowadzono następujące czynności:
 - 1) Burmistrz Zawadzkiego poinformował o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego planu i możliwości składania wniosków w terminie do dnia 12 marca 2025 r. oraz w terminie 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia, poprzez: obwieszczenie z dnia 18 lutego 2025 r., które zamieszczono na tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem, ogłoszenie, które opublikowano w prasie (tygodnik Strzelec Opolski), a także pisemne zawiadomienia, które przesłano do instytucji i organów właściwych do opiniowania oraz uzgodnień.
 - 2) Burmistrz Zawadzkiego wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Strzelcach Opolskich oraz Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu z wnioskiem o ustalenie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzelcach Opolskich (pismo znak NZ.9022.1.9.2025.MP z dnia 21.02.2025 r.) wskazał na konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie wynikającym z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu pismem Nr WOOS.411.1.24.2025. PM z dnia 19.03.2025 r. ustalił zakres prognozy wynikający z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem form ochrony przyrody, stanowisk i siedlisk chronionych gatunków oraz siedlisk przyrodniczych, korytarzy ekologicznych, krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w audycie krajobrazowym, a także krajobrazów naturalnych o wysokich /szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych.

Projekt planu zatem sporządzany był wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- 3) w trybie określonym w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyznaczonym terminie do dnia 12 marca 2025 r., a dla instytucji i organów pozaustawowych, zawiadamianych pisemnie, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma, do projektu planu nie wpłynął żaden wniosek;
 - 4) w trybie określonym w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu planu wpłynęło 14 pism zawierających wnioski od instytucji i organów opiniujących oraz uzgadniających plan;
 - 5) Burmistrz Zawadzkiego sporządził projekt zmiany przedmiotowego planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko, które zostały przekazane do opiniowania i uzgodnień przez instytucje oraz organy wskazane w ustawie;
 - 6) projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie;
 - 7) w związku z brakiem zmian w przeznaczeniu terenu, do projektu planu nie było wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 8) projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do konsultacji społecznych, które były prowadzone w dniach od 22.10.2025 r. do 19.11.2025 r. w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz dyżuru projektanta (z każdej formy konsultacji sporządzono protokół stanowiący załącznik do raportu podsumowującego);
 - 9) podczas konsultacji społecznych do projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga;
 - 10) projekt zmiany planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym konsultacje społeczne oraz uzasadnieniem został przekazany Radzie Miejskiej do uchwalenia.
8. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie 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.
9. Projekt zmiany planu sporządzono wraz z niniejszym uzasadnieniem, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
10. Wymogi wynikające z art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zrealizowano poprzez uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zapisów:
- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zmiana planu nie wpływa na przeznaczenie terenów, nie powoduje rozproszenia zabudowy i nie zwiększa transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: zmiana planu pozostaje bez wpływu na walory architektoniczne, natomiast zwiększa wysokość zabudowy na części terenów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych, co może wpłynąć na krajobraz powodując jego zmianę - przyjęte wskaźniki dotyczą jednak głównie terenów z istniejącą zabudową przemysłową w rejonie dawnej huty i walcowni, a zatem terenu cechującego się krajobrazem przemysłowym; w przypadku terenów dotychczas niezabudowanych krajobraz ulegnie zmianie.

Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia rekomendacje i wytyczne zawarte w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego (uchwała nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.) w odniesieniu do krajobrazu priorytetowego „Dolina Małej Panwi” (16-318.57-68) poprzez brak zmian dotyczących bezpośrednio wyznaczonego obszaru priorytetowego, w tym: nie następuje zmiana przeznaczenia terenów, odlesienie gruntów, fragmentacja siedlisk, nie została wprowadzona nowa zabudowa, nie następuje ingerencja w gospodarkę leśną ani oddziaływanie estetyczno-widokowe.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) uwzględniono wymogi przepisów odrębnych dotyczących form ochrony przyrody i lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) brak zmian w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego w zakresie dotyczącym poziomu hałasu, ograniczenia zanieczyszczenia powietrza i gleb, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, gospodarki odpadami;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez aktualizację ustaleń planu do zapisów gminnej ewidencji zabytków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: uwzględniono poprzez dokonaną analizę występowania zagrożeń i potrzeb, w wyniku której stwierdzono, iż:
 - a) wprowadzona zmiana polegająca na dopuszczeniu zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie oznaczonym symbolem 14P,U dotyczy istniejącego zakładu działającego w branży paliwowej, który obecnie jest już zakwalifikowany do tej kategorii zakładów - zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakładach ZDR (dużego ryzyka) opracowywane są plany operacyjno-ratownicze w celu zapobiegania, zwalczania i ograniczania skutków awarii przemysłowej (dopuszczenie lokalizacji zakładów ZDR i ZZR (podwyższonego ryzyka) na terenie 14P,U ma na celu uregulowanie stanu istniejącego, nie przewiduje się natomiast powstania nowych zakładów i związanych z nimi zagrożeń),
 - b) przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienie, ponieważ nie nastąpi zwiększenie zagrożenia w stosunku do stanu istniejącego,
 - c) zapisy zmiany planu nie wpływają na poziom hałasu,
 - d) zapisy zmiany planu miejscowego nie zmieniają ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów tym samym nie wpływają na lokalizację zabudowy w stosunku do obszarów narażonych na zalewanie wodami powodziowymi czy ruchy masowe ziemi,
 - e) w obowiązującym planie miejscowym wskazano konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych, a niniejsza zmiana planu utrzymuje te zapisy,
 - f) zapisy zmiany planu nie wprowadzają zmian w odniesieniu do minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności:
 - zmiana planu miejscowego nie zmienia ustalonego wcześniej przeznaczenia terenów tym samym nie wywołuje skutków finansowych;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) na obszarze opracowania stwierdzono brak obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- b) na obszarze opracowania występują tereny zamknięte o charakterze kolejowym, jednak zmiana planu nie dotyczy ich zagospodarowania ani funkcjonowania; dla przedmiotowego terenu zamkniętego nie został wyznaczony przez ministra obszar ograniczonego użytkowania,
 - c) obszar objęty zmianą planu położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902 (dla obszaru opracowania ograniczenie wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych wynosi od 475 do 485 m n.p.m., natomiast poziom terenu wynosi od 200 do 247 m n.p.m.) - maksymalna dopuszczona wysokość względna dla zabudowy i obiektów o funkcji technologicznej na obszarze opracowania nie przekracza 50 m n. p. t., zatem wymóg dotyczący ograniczenia wysokości zabudowy w strefie BRA został spełniony,
 - d) projekt zmiany planu nie wpływa na obowiązujące dotychczas zapisy dotyczące możliwości prowadzenia działań ratowniczych;
- 8) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym przedmiotową procedurą nie wprowadzano zmian w planie miejscowym w zakresie obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
- a) ustalenia zmiany planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury technicznej będących bezpośrednią realizacją ustaleń planu,
 - b) zmiana planu nie wpływa na istniejący i projektowany dotychczas układ komunikacyjny ani rozwój systemów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu, a w kolejnych etapach poprzez możliwość zapoznania się z projektem zmiany planu podczas konsultacji społecznych oraz składania uwag;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu opublikowano w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem,
 - b) umożliwiono zainteresowanym złożenie wniosków do planu,
 - c) umożliwiono zainteresowanym osobom zapoznanie się z projektem zmiany planu miejscowego poprzez jego zamieszczenie na stronie internetowej gminy na etapie uzgodnień i opiniowania, jak również podczas konsultacji społecznych;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: utrzymano dotychczasowe zapisy planu.

11. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Zawadzkiego rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Wziął także pod uwagę uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt zmiany planu nie wpływa na przeznaczenie poszczególnych terenów oraz sposób ich zagospodarowania.

Wszystkie wnioski (w tym również wnioski, które wpłynęły poza wyznaczonym terminem) zostały rozpatrzone przez Burmistrza Zawadzkiego. Sposób rozpatrzenia wniosków był uwarunkowany zgodnością z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, istniejącym sposobem zagospodarowania, racjonalnością w przeznaczaniu terenów pod zabudowę wynikającą z procesów demograficznych i społeczno-gospodarczych, dążeniem do osiągnięcia ładu przestrzennego oraz interesem publicznym i prywatnym.

Przedmiotowa zmiana planu wpływa pozytywnie na poprawę warunków prowadzenia działalności gospodarczej i rozwój gospodarczy gminy. Jednocześnie nie wywołuje negatywnych skutków ekonomicznych dla budżetu gminy.

12. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu uwzględnia wymogi ładu przestrzennego, nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego ani rozlewania się zabudowy. Umożliwia wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej oraz publicznego transportu zbiorowego. Nie powoduje również zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

13. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie, uchwalony uchwałą Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 24 czerwca 2019 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XLIX/326/22 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2022 r. poz. 3270) oraz uchwałą Nr IX/79/2025 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 stycznia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2025 r. poz. 136), które pod względem formalnym zachowują swoją ważność.

„Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zawadzkie” zatwierdzona uchwałą Nr LIX/414/23 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 listopada 2023 r. stwierdza aktualność przedmiotowego planu miejscowego, jednak nie wyklucza to możliwości wprowadzenia zmian.

Przystąpienie do sporządzania zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie wynika przede wszystkim z potrzeby zapewnienia możliwości dalszego rozwoju gospodarczego gminy poprzez poprawę wskaźników zagospodarowania i zabudowy na terenach inwestycyjnych. Wprowadzono również inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, a także korektę zapisów w odniesieniu do zabytków.

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2024 r., poz. 1411 z późn. zm.), każdej osobie ze szczególnymi potrzebami zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się z treścią projektu zmiany planu miejscowego w sposób dla niej zrozumiały, w szczególności w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej.

14. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt zmiany planu miejscowego nie wywołuje skutków finansowych związanych z budową infrastruktury technicznej będącej zadaniem własnym gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Zawadzkiem