

ZAŁĄCZNIK NR
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM
Z DNIA 2014 R.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ZAWADZKIE

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY ZAWADZKIE PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXII/233/05 RADY MIEJSKIEJ
W ZAWADZKIEM Z DNIA 29 GRUDNIA 2005 R.)



SPORZĄDZAJĄCY:
Burmistrz Zawadzkiego

WYKONAWCA:
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Cezary Maliszewski – główny projektant – członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów,
wpisany pod numerem MA-1938 oraz Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie, wpisany pod numerem WA-376
mgr inż. Anna Uszkuur
inż. Justyna Jasińska

WARSZAWA, 2014

SPIS TREŚCI

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW 4	
1.1. Słowniczek pojęć.....	4
1.2. Predyspozycje oraz bariery rozwoju	4
1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej	6
1.4. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy	6
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	9
2.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne	10
2.1.1. Zasady zagospodarowania terenów położonych w obszarze intensyfikacji zabudowy	11
2.1.2. Zasady zagospodarowania terenów położonych poza obszarem intensyfikacji zabudowy ..	16
2.2. Obszary przestrzeni publicznych	23
2.3. Tereny wyłączone spod zabudowy	24
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	24
3.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz postulowane do objęcia ochroną	24
3.1.1. Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko – Turawskie	25
3.1.2. Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008	26
3.1.3. Pomniki przyrody	27
3.1.4. Użytki ekologiczne	28
3.1.5. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe	28
3.1.6. Siedliska chronione, stanowiska roślin chronionych oraz obszary koncentracji chronionych i rzadkich gatunków zwierząt	29
3.1.7. Lasy ochronne	29
3.1.8. Projektowany Park Krajobrazowy Dolina Małej Panwi	29
3.1.9. Projektowany Rezerwat Przyrody Dolina Małej Panwi	29
3.2. Ujęcia i zasoby wodne	30
3.2.1. Wody podziemne	30
3.2.2. Wody powierzchniowe	30
3.3. Gospodarowanie odpadami	31
3.4. Ochrona przed hałasem	32
3.5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego	32
3.6. Tereny wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne	32
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	33
5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	34
5.1. Komunikacja drogowa	34
5.2. Parkowanie pojazdów	36
5.3. Komunikacja autobusowa	37
5.4. Komunikacja kolejowa	37
5.5. Komunikacja wodna	38
5.6. Komunikacja rowerowa	38
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	38
6.1. Sieć wodociągowa	38
6.2. Kanalizacja	39
6.3. Gospodarka odpadami	40
6.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło	40
6.4.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną	40

6.4.2. Zaopatrzenie w gaz.....	41
6.4.3. Zaopatrzenie w ciepło	41
6.5. Odnawialne źródła energii.....	42
6.6. Telekomunikacja	42
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	43
8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	43
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE.....	44
9.1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych	44
9.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	44
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	45
10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	45
10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	45
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 46	
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI I REKULTYWACJI	46
13. TERENY ZAMKNIĘTE.....	46
14. SPIS MAP, RYSUNKÓW I TABEL	46

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

1.1. Słowniczek pojęć

W niniejszym studium używane sformułowania należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zdefiniowanym w aktach prawnych związanych z planowaniem przestrzennym lub aktach normatywnych regulujących dziedzinę prawa, z której zostało zaczerpnięte, w szczególności z zakresu: planowania przestrzennego, prawa budowlanego, gospodarki nieruchomościami, prawa ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego itd. Dla potrzeby niniejszego opracowania przyjęto następujące znaczenie pojęć i sformułowań nie mających swoich definicji w obowiązującym systemie prawnym:

- 1) usługi – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 2) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które:
 - a) nie powodują ponadnormatywnej uciążliwości w emisji substancji i energii, zgodnie z przepisami z dziedziny ochrony środowiska,
 - b) nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z dziedziny ochrony środowiska,
 - c) są przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z dziedziny ochrony środowiska, dla których w ramach postępowania o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzony będzie brak konieczności sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko bądź raport ten wykaże brak negatywnego oddziaływania na środowisko,
- 3) usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz usługi kultury, a także obiekty ochrony zdrowia, oświaty, przedszkola, żłobki, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo-wychowawcze realizowane przez podmioty niepubliczne,
- 4) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w istniejącym obiekcie budowlanym polegających na ulepszeniu jego właściwości użytkowych poprzez przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont, wiążących się z zastosowaniem materiałów lub rozwiązań technicznych nowszych technologicznie niż użytych w stanie pierwotnym.

1.2. Predyspozycje oraz bariery rozwoju

Gmina Zawadzkie ma charakter miejsko-wiejski. Na jej terenie wyznaczone zostały 2 sołectwa – Kielcza i Żędowice oraz jeden ośrodek miejski – Zawadzkie. Do głównych czynników, które ukształtowały jej dzisiejszy charakter przestrzenny zalicza się uwarunkowania historyczne oraz naturalne warunki jej położenia.

Istniejąca struktura przestrzenna gminy ma charakter pasmowy, z lokalnymi obszarami koncentracji zabudowy. Najważniejszym elementem determinującym rozwój zabudowy jest droga wojewódzka nr 901, która wraz z linią kolejową przecina obszar całej gminy z północnego-zachodu na południowy-wschód. Naturalnym ograniczeniem ekspansji zabudowy od strony północnej jest rzeka Mała Panew, natomiast od południa, wschodu i zachodu rozległe tereny leśne.

Miasto stanowi obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz produkcyjno-usługowej. Niewielki odsetek w jej strukturze ma zabudowa zagrodowa, która w większości została zaniechana. Miasto Zawadzkie jest w szczególności ośrodkiem zapewniającym największą liczbę miejsc pracy w gminie oraz w największym stopniu zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie usług publicznych na poziomie lokalnym i regionalnym, tj.: oświaty (szkoły średnie, specjalne, podstawowe, gimnazjalne), kultury, sportu i rekreacji, administracji oraz innych usług nieuciążliwych.

Obszary wiejskie Gminy Zawadzkie to w większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z niewielką domieszką usług, głównie z zakresu szkolnictwa podstawowego i gimnazjalnego. Dominują tu rozproszone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą układów typu ulicowego. Otoczeniem tych struktur są funkcjonujące obszary upraw polowych, które z kolei sąsiadują z rozległymi obszarami leśnymi, których udział w strukturze przestrzennej gminy szacuje się na poziomie około 60%.

Gmina Zawadzkie charakteryzuje się wysokimi walorami środowiska kulturowego i przyrodniczego oraz krajobrazu. Świadczą o tym liczne obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz znaczne powierzchnie ochronne ustanowione na podstawie *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627). Wymienić tu należy przede wszystkim: Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie, Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008, pomniki przyrody, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Podsumowując, zasadnicze predyspozycje i jednocześnie bariery dla rozwoju gminy wynikają z jej położenia i wiążących się z tym uwarunkowań środowiska przyrodniczego, dotychczasowego wykorzystania terenu oraz przebiegu ważniejszych połączeń komunikacyjnych. Do najistotniejszych elementów determinujących dalszy rozwój Gminy Zawadzkie zalicza się:

- 1) przebieg drogi 901 relacji Olesno – Gliwice, planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy G,
- 2) przebieg drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn – Koźle, planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy G,
- 3) przebieg drogi wojewódzkiej nr 463 relacji Bierdzany – Zawadzkie, planowanej do modernizacji do pełnych parametrów klasy Z wraz z budową obejścia miejscowości Zawadzkie, Żędowice i Kielcza (obwodnica),
- 4) przebieg pierwszorzędnej linii kolejowej nr 144 Tarnowskie Góry – Opole, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego planowana do modernizacji na odcinku Opole – Fosowskie, zaś na terenie Gminy Zawadzkie nakazane jest utrzymanie jej przebiegu,
- 5) położenie części gminy w obszarze zasięgu powodzi z lat 1997 i 2010,
- 6) usytuowanie na terenie miasta znacznych terenów inwestycyjnych dla przemysłu i uciążliwych usług, w szczególności w północnej jego części,
- 7) położenie gminy w niewielkiej odległości od miasta wojewódzkiego – Opoli,
- 8) znaczny udział rezerw terenowych obecnie wykorzystywanych rolniczo,
- 9) znaczny udział obszarów i obiektów objętych następującymi formami ochrony przyrody: Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie, Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008, pomniki przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe i inne,
- 10) projektowany Rezerwat Przyrody „Dolina Małej Panew”,
- 11) projektowany Park Krajobrazowy „Dolina Małej Panwi”,
- 12) nadanie większości terenów leśnych statusu lasów ochronnych,
- 13) duże walory środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazowego będące potencjałem do rozwoju turystyki.

Kierunek rozwoju Gminy Zawadzkie będzie podporządkowany walorom środowiska przyrodniczego. Duże powierzchnie leśne i bogata sieć wód powierzchniowych sprzyjają szczególnie rozwojowi turystyki i rekreacji. Ponadto niezaprzeczalnym atutem gminy jest dobrze rozwinięta sieć dróg o znaczeniu regionalnym oraz duża rezerwa terenów niezurbanizowanych.

Najważniejszym stymulatorem rozwoju w najbliższej perspektywie jest położenie gminy na trasie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 901 planowanej do modernizacji oraz budowa obejścia zurbanizowanych części Zawadzkiego, Żędowic i Kielczy (obwodnicy), co stwarza potencjalne możliwości poszerzenia oferty inwestycyjnej.

Elementem mającym wpływ na dalszy rozwój gminy jest linia kolejowa nr 144, dla której zaleca się przywrócenie ruchu pasażerskiego na linii Tarnowskie Góry – Zawadzkie.

Rozwój produkcji, magazynów i uciążliwych usług dotyczy przede wszystkim obszarów położonych w rejonach węzłów drogowych planowanego obejścia Zawadzkiego, Żędowic i Kielczy z drogami wojewódzkimi nr 426 i 901. Ponadto istniejąca baza terenowa i infrastrukturalna na terenach po byłej „Hucie Andrzej” predysponuje obszar do kontynuacji funkcji produkcyjno-usługowej stanowiącej o potencjale gospodarczym gminy.

1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej

Głównym założeniem polityki przestrzennej wprowadzonej w niniejszym studium jest właściwe wykorzystanie przestrzeni Gminy Zawadzkie. Rozwój równoważący sfery: środowiskową, społeczną i gospodarczą powinien odbywać się bez degradacji środowiska. Jest to jedyny możliwy i najbardziej obiecujący kierunek działań gwarantujący właściwe rozłożenie proporcji między potrzebami społeczno-gospodarczymi, a ochroną zasobów środowiska stanowiącą podstawowe dobro publiczne chronione prawami konstytucyjnymi.

Celem zapewnienia mieszkańcom gminy możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych i mając jednocześnie na względzie ochronę walorów przyrodniczych i kulturowych gminy, wprowadza się:

- 1) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy założeniu racjonalnego ich wykorzystania dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych wraz z uwzględnieniem ich powiązania z procesem rozwoju społeczno-gospodarczego,
- 2) zasady rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu powiązań ponadlokalnych, a służących wzmocnieniu konkurencyjności i spójności regionu,
- 3) zasady kształtowania i poprawy ładu przestrzennego (harmonizacja struktur przestrzennych, ich powiązanie z cechami i walorami środowiska oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania),
- 4) zasady harmonijnego rozwoju obszarów urbanizacji z uwzględnieniem systemu przyrodniczego gminy oraz koordynacja rozwoju zagospodarowania.

Naczelnym celem polityki przestrzennej wyrażonej w przedmiotowym studium jest kształtowanie struktury przestrzennej sprzyjającej zrównoważonemu wykorzystywaniu cech, zasobów oraz walorów środowiskowych przestrzeni z rozwojem gospodarczym, wzrostem poziomu i jakości życia.

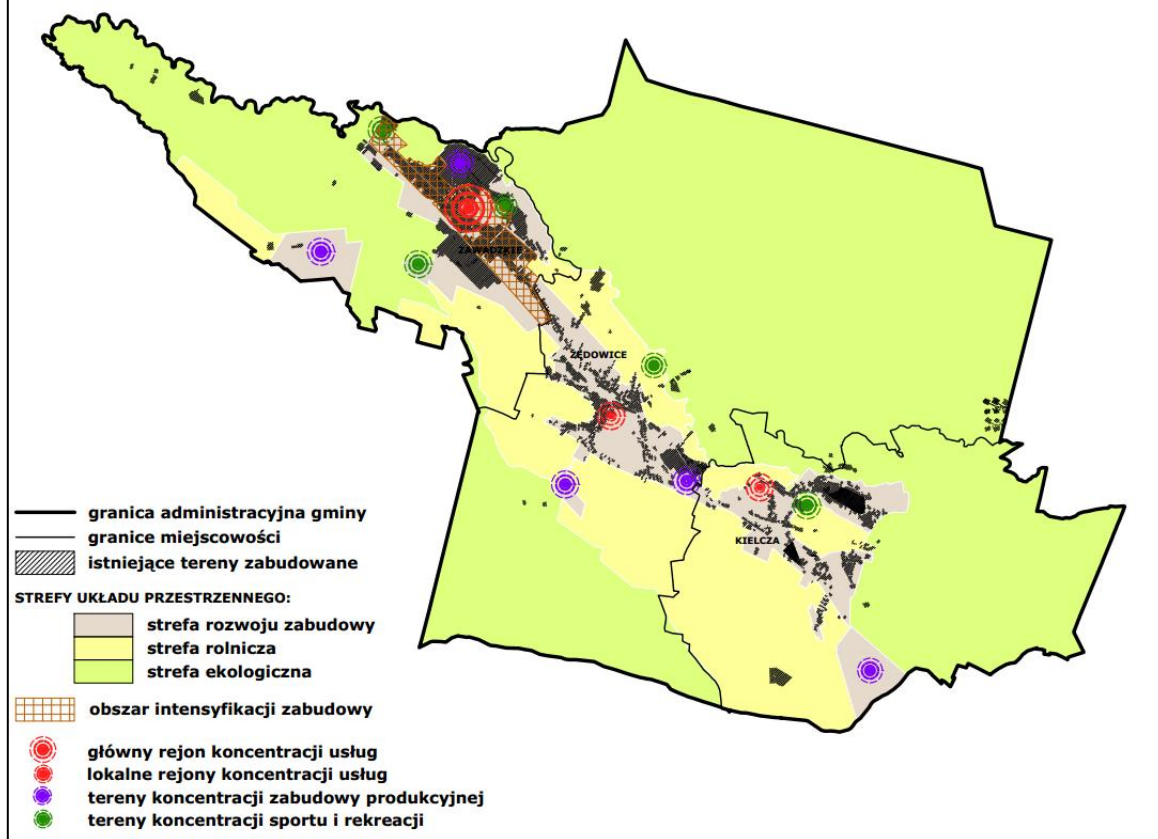
1.4. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

Rozwój Gminy Zawadzkie w znacznym stopniu jest zdeterminowany przez walory środowiska przyrodniczego oraz obecny układ funkcjonalno-przestrzenny. Mając na uwadze powyższe oraz opisane wyżej bariery i predyspozycje rozwoju podzielono Gminę Zawadzkie na 3 strefy, wyznaczając tym samym jej podstawowe kierunki rozwoju:

- 1) strefa rozwoju zabudowy,
- 2) strefa ekologiczna,
- 3) strefa rolnicza.

Wyznaczone strefy decydują o podstawowym kierunku rozwoju danego terenu i mogą być uzupełnione innymi funkcjami pod warunkiem, że nie stoją w sprzeczności z priorytetem ustalonym dla danej strefy.

SCHEMAT ROZWOJU PRZESTRZENNEGO



Mapa 1 Schemat zasad rozwoju przestrzennego.

Strefa rozwoju zabudowy stanowi obszar wyznaczony przez obecne zainwestowanie wraz z terenami wskazanymi pod rozwój zabudowy. Obejmuje ona środkową część gminy na kierunkach wyznaczonych głównymi ciągami komunikacyjnymi, w szczególności drogą wojewódzką nr 901. Ponadto, w jej zasięgu wyodrębniono rejony koncentracji kluczowych funkcji dla rozwoju gminy.

Zgodnie z wyżej zamieszczonym schematem główny rejon koncentracji usług w gminie został wskazany w mieście Zawadzkie. Za priorytetowy kierunek rozwoju miasta uznaje się wzmocnienie jego funkcji centrotwórczych, a w szczególności usług z zakresu administracji publicznej, turystyki, oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji. Ponadto wraz z rozwojem miasta należy dążyć do wyprowadzania z jego obszaru funkcji rolniczej. Zachowaniu podlegają istniejące tereny zabudowy produkcyjnej zlokalizowane w północnej jego części. Nowe tereny koncentracji tej funkcji przewiduje się na obszarach peryferyjnych miasta, tj. w rejonie połączenia planowanej obwodnicy z drogą wojewódzką nr 426. Tereny sportu i rekreacji wskazuje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównego rejonu koncentracji usług w mieście, a także na jego obrzeżach. Należy także dążyć do rozwijania funkcji rekreacyjnej w ramach poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej.

Ponadto celem racjonalnego wykorzystania przestrzeni miasta oraz uczytelnienia jego struktury funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczono obszar intensyfikacji zabudowy, w ramach którego należy dążyć do zwiększania różnorodności funkcjonalnej, a zarazem zgromadzenia szerszej oferty usługowej w centralnym rejonie miasta. Działania zmierzające do intensyfikacji usług we wskazanym obszarze nie stoją w sprzeczności z dalszym rozwojem funkcji mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, którą uznaje się za równorzędną w stosunku do wyżej wymienionej. Szczegółowe zasady dotyczące zagospodarowania terenów wchodzących w skład obszaru intensyfikacji zabudowy zostały przedstawione w rozdziale 2.1.1.

Podstawowym kierunkiem rozwoju obszarów wiejskich wschodzących w skład przedmiotowej strefy jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa z lokalnymi rejonami koncentracji usług i zabudowy produkcyjnej. Przede wszystkim preferowane jest poszerzanie oferty usługowej z zakresu turystyki na terenach o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Ponadto dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz wskazuje się tereny, na których może ona być rozwijana. Należą do nich rejon ul. Zaji w Żędowicach oraz ul. Stare Osiedle i część ul. Nowowiejskiej w Kielczy.

Nowe tereny produkcyjne zostały wskazane na terenach peryferyjnych wsi, a w szczególności w południowej części Żędowic oraz w rejonie skrzyżowania planowanej obwodnicy z ul. Opolską w Kielczy. Ponadto powiększa się tereny o funkcji produkcyjnej w obszarze przygranicznym Żędowic z Kielczą.

Oprócz terenów koncentracji sportu i rekreacji wskazanych na wyżej zmieszczonym schemacie zaleca się lokalizowanie tychże funkcji w ramach poszczególnych obszarów wskazanych do zabudowy.

Strefa rolnicza

Jako podstawową rolę przedmiotowej strefy wskazuje się funkcję rolniczą. Jest ona buforem między terenami zurbanizowanymi, a obszarami najbardziej cennymi z przyrodniczego punktu widzenia. Istotna jest także z uwagi na ekspozycję walorów krajobrazowych Gminy Zawadzkie.

W jej obrębie dopuszcza się lokalizowanie wszelkiej infrastruktury związanej z obsługą ruchu turystycznego, a w szczególności zaleca się zachowanie istniejących oraz budowę nowych szlaków rowerowych i konnych. Ponadto postuluje się zachowanie występujących w jej granicach istniejących zadrzewień śródpolnych.

Strefa ekologiczna

Zważywszy na występowanie w granicach gminy dużych obszarów zwartych kompleksów leśnych oraz szeregu form objętych prawną ochroną przyrody, tereny o najwyższym potencjale przyrodniczym zostały włączone do strefy ekologicznej. Obejmują ponad połowę obszaru gminy tj. 68% jej powierzchni.

Celem ochrony jej walorów, możliwość realizacji zabudowy została zawężona do terenów aktualnie zainwestowanych oraz obszarów bezpośrednio z nimi sąsiadujących. W obrębie strefy ekologicznej określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ograniczenie lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu lasów, w szczególności zaliczonych do lasów ochronnych,
- 3) ochrona i dążenie do odtworzenia lasów łęgowych i olsowych w dolinach rzek i obniżeniach bezodpływowych,
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodnych z siedliskiem,
- 5) zwiększenie powierzchni podmokłych obszarów łąkowych i pastwiskowych, zwłaszcza w obszarze dolin rzecznych oraz na terenach bezodpływowych,
- 6) bezwzględne dążenie do zakazu stosowania odwadniających zabiegów melioracyjnych na obszarach torfowiskowych i bagiennych,
- 7) przeciwdziałanie rozdrobnieniu ekosystemów wieloprzestrzennych, zachowywanie zasady ich ciągłości strefowej i pasmowej w obrębie całości krajobrazu,
- 8) bierna (prawna) i czynna ochrona starorzeczy, paleomeandrów, wydm, naturalnych koryt rzecznych, bagnisk i torfowisk,
- 9) pozostawienie wzdłuż koryt rzek pasów zadrzewień i zakrzaczeń łągowych o możliwie największej szerokości.

Przestrzeganie ww. zasad nie stoi w sprzeczności z zalecanym wykorzystaniem terenów położonych w przedmiotowej strefie ekologicznej na cele rekreacyjne i turystyczne. W szczególności

dopuszcza się wyznaczenie w jej obszarze szlaków kajakowych, konnych, rowerowych oraz wszelkiej infrastruktury związanej z obsługą ruchu turystycznego.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Mając na uwadze zróżnicowaną strukturę przestrzenną poszczególnych obszarów gminy oraz odmienność pełnionych przez nie funkcji w granicach Gminy Zawadzkie wydzielono obszar intensyfikacji zabudowy. Swoim zasięgiem obejmuje on centrum miasta wraz z terenami o najwyższym stopniu urbanizacji. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są główne obiekty usług publicznych i usług komercyjnych oraz obiekty będące świadectwem kulturowym miejsca. Obszar ten ze względu na rangę zlokalizowanych na tym obszarze obiektów pełni rolę najważniejszego ośrodka usługowego nie tylko dla mieszkańców miasta, ale także dla całej Gminy Zawadzkie. Pozostała część gminy ze względu na małe zróżnicowanie została objęta jednolitym systemem zasad kształtowania zabudowy.

W zakresie kształtowania struktury tkanki miejskiej położonej **w obszarze intensyfikacji zabudowy** wskazuje się następujące zasady:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny szczególnie w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- 2) dopuszcza się zmaksymalizowanie stopnia wykorzystania terenu przy lokalizowaniu obiektów usługowych i intensywnych form zabudowy mieszkaniowej,
- 3) należy podnosić jakość zabudowy,
- 4) należy kreować lokalne przestrzenie publiczne w obrębie poszczególnych osiedli mieszkaniowych mających charakter integracyjny dla poszczególnych zespołów zabudowy,
- 5) należy wyznaczać przy zabudowie usługowej przestrzenie ogólnodostępne,
- 6) przestrzenie publiczne powinny być wyposażone w dominanty przestrzenne lub architektoniczne będące identyfikatorami przestrzeni i powiązań przestrzennych w układzie miasta,
- 7) budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne winno stanowić dopełnienie istniejących struktur zabudowy zarówno w formie przestrzennej, jak również funkcjonalnej,
- 8) rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się przede wszystkim na obszarach obrzeżnych, gdzie ta forma stanowi kontynuację istniejących osiedli,
- 9) nie należy mieszać zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, nowo tworzone osiedla powinny charakteryzować się spójnym i jednorodnym charakterem zabudowy,
- 10) zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna nie może mieć charakteru osiedli zamkniętych,
- 11) w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych i innych usług nieuciążliwych,
- 12) strukturę tkanki miejskiej winny uzupełniać obiekty użyteczności publicznej, w szczególności: obiekty administracji, placówki oświatowe i oświatowo-wychowawcze, obiekty łączności, zdrowia, kultury itp.,
- 13) obiekty użyteczności publicznej powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni,
- 14) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej, w szczególności w zakresie oświaty, łączności, zdrowia, należy się kierować ich późniejszą dostępnością dla ludności (czas dojścia, dojazdu), rozmieszczeniem i strukturą wiekową ludności, rozwojem terenów mieszkaniowych,
- 15) tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej lub ciągami komunikacyjnymi,
- 16) tereny zieleni miejskiej powinny tworzyć spójny i powiązany ze sobą układ przestrzeni składający się z terenów parkowych (urządzonych), zieleńców, zieleni cmentarnej, zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym,

- 17) dla terenów, dla których dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy stosować rozwiązania technologiczne ograniczające ewentualne negatywne oddziaływanie, a mianowicie ograniczające emisję hałasu, odorów oraz zanieczyszczeń powietrza.

W zakresie kształtowania struktury zabudowy położonej **poza obszarem intensyfikacji zabudowy** wskazuje się następujące zasady:

- 1) preferowane formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zabudowa wolnostojąca o charakterze ekstensywnym, nie należy dopuszczać nowej zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy określić zasady kształtowania zabudowy uwzględniające utrwalone wzorce architektury regionalnej,
- 3) przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy należy uwzględnić zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
- 4) zagospodarowanie działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną winno uwzględniać lokalizację funkcji gospodarczej i garażowej w ramach budynku funkcji podstawowej lub w formie wolnostojącej – na zapleczu działki budowlanej,
- 5) nie należy lokalizować nowej zabudowy zagrodowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (MN/U), utrzymując jedynie istniejące siedliska do czasu ich „wymiany” na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 6) należy kreować lokalne przestrzenie publiczne w zakresie poszczególnych obszarów funkcjonalnych,
- 7) w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych i innych usług nieuciążliwych,
- 8) strukturę zabudowy winny uzupełniać obiekty użyteczności publicznej, w szczególności: obiekty administracyjne, placówki oświatowe i oświatowo-wychowawcze, obiekty łączności, zdrowia, kultury itp.,
- 9) obiekty użyteczności publicznej powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni,
- 10) tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej lub ciągami komunikacyjnymi,
- 11) dla terenów, dla których dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy stosować rozwiązania technologiczne ograniczające ewentualne negatywne oddziaływanie, a mianowicie ograniczające emisję hałasu, odorów oraz zanieczyszczeń powietrza.

2.1. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Uszczegółowienie jego ustaleń następuje na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które z kolei dokładnie określają przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu, a także warunki zabudowy. Z uwagi na powyższe relacje między wymienionymi dokumentami planistycznymi w planach miejscowych dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie na każdym terenie:
 - a) obiektów i urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem gminy, takich jak: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych i melioracji,
 - b) dróg, zieleni parkowej, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, turystycznych,
 - c) garaży i parkingów realizujących potrzeby zbiorowego parkowania pojazdów,
- 2) zachowanie na każdym terenie istniejących warsztatów samochodowych z możliwością ich rozbudowy, modernizacji, przebudowy, nadbudowy pod warunkiem, iż w ramach

- postępowania o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzony będzie brak konieczności sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko bądź raport ten wykaże, iż negatywne oddziaływanie na środowisko zamyka się w granicach własnej nieruchomości,
- 3) korekty przebiegu wyznaczonych linii rozgraniczających dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg,
 - 4) wskazanie lokalizacji dodatkowych dróg wszystkich klas, a także zastępowanie wskazanych dróg innymi połączeniami realizującymi przyjęte założenia komunikacyjne,
 - 5) korygowanie i ustalanie ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania niniejszego studium,
 - 6) uszczegółowienie wskazanych w niniejszym studium przebiegów sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto ustala się, iż wszelkie zmiany obowiązujących przepisów, ich uchylenie lub ustanowienie nowych po uchwaleniu niniejszego studium nie powodują nieważności studium. Jednakże przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić obowiązujące przepisy na dzień uchwalenia przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym studium.

2.1.1. Zasady zagospodarowania terenów położonych w obszarze intensyfikacji zabudowy

Wskazane poniżej kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy czym przyjęte wskaźniki dotyczą nowo projektowanej i nowo realizowanej zabudowy. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wskaźników. Ponadto minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek budowlanych wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla niżej wymienionych obszarów może nastąpić rozdzielanie dopuszczalnych funkcji wskazanych dla danego terenu.

MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych,
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz modernizacji,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 5) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) bryła i wysokość budynków lokalizowanych w strefie B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, winna nawiązywać do historycznej zabudowy sąsiedztwa,
 - b) przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy należy uwzględnić zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
 - c) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - d) zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,

- e) w przypadku lokalizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) należy przyjmować wspólną gamę kolorystyczną w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych zespołów zabudowy,
 - g) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia,
 - h) należy ograniczyć realizację nowych zespołów zabudowy garażowej w formie grupowej,
 - i) w istniejących zespołach zabudowy garażowej dopuszcza się wymianę oraz uzupełnienie zabudowy,
 - j) należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej zabezpieczający nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniowo-usługową od uciążliwości komunikacyjnych drogi wojewódzkiej nr 426.
-

MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych z możliwością uzupełnienia wskazanych funkcji terenami zieleni urządzonej, parkami, skwerami, ogrodami oraz obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz modernizacji,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 500 m²,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki,
 - 5) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) bryła i wysokość budynków lokalizowanych w strefie B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, winna nawiązywać do historycznej zabudowy wielorodzinnej występującej w sąsiedztwie,
 - b) zabudowa nie powinna przekraczać 18 m wysokości (5 kondygnacji nadziemnych),
 - c) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - d) tereny biologicznie czynne należy zagospodarowywać zielenią urządzoną,
 - e) nie należy wygradzać osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, za wyjątkiem ogrodzeń wynikających z bezpieczeństwa użytkownika lub innych potrzeb funkcjonalnych (np. place zabaw, śmietniki itp.),
 - f) należy ograniczyć realizację nowych zespołów zabudowy garażowej,
 - g) w istniejących zespołach zabudowy garażowej dopuszcza się wymianę oraz uzupełnienie zabudowy.
-

U – tereny usług nieuciążliwych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym usługi publiczne, z dopuszczeniem mieszkań funkcyjnych,
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji paliw z możliwością remontów, rozbudowy, modernizacji oraz przebudowy,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz modernizacji,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 600 m²,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20% powierzchni działki,
- 6) warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- a) bryła i wysokość budynków usługowych lokalizowanych w strefie konserwatorskiej wyznaczonej na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, winna nawiązywać do historycznej zabudowy sąsiedztwa,
 - b) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - c) zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
 - d) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

U/P – tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, magazynowe, hurtownie, składy, usługowe w tym stacje obsługi pojazdów (tj. myjnie, usługi wulkanizacyjne, warsztaty, stacje kontroli), stacje paliw, budynki zamieszkania zbiorowego na potrzeby obiektów produkcyjnych tj. hotele robotnicze, przy czym na terenie oznaczonym symbolem U/P₃ zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z dziedziny ochrony środowiska,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 1000 m²,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10%,
 - 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej należy lokalizować pasy zieleni izolacyjnej od obiektów produkcyjnych.
-

UC/U/P – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obiekty produkcyjne, magazynowe, hurtownie, składy, w tym stacje obsługi pojazdów (tj. myjnie, usługi wulkanizacyjne, warsztaty, stacje kontroli), stacje paliw, budynki zamieszkania zbiorowego na potrzeby obiektów produkcyjnych tj. hotele robotnicze,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 15 000 m²,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10% powierzchni działki,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - c) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

UK – tereny usług kultu religijnego:

- 1) przeznaczenie podstawowe – szeroko pojmowane obiekty kultu religijnego, w szczególności kościoły, klasztory i inne tego typu obiekty zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej związanej z usługami kultu religijnego oraz innych usług publicznych,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:

- a) kościoły winny stanowić dominanty architektoniczne odznaczające się wysoką jakością architektury i estetyką,
 - b) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - c) bezwzględnie należy utrzymać historyczne cechy istniejących obiektów zabytkowych oraz uwzględnić w zagospodarowaniu otoczenia zasady ich odpowiedniej ekspozycji,
 - d) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

UO – tereny usług oświaty:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług oświaty w tym: szkoły, przedszkola, żłobki z dopuszczeniem usług sportu, innych usług publicznych, usług nieuciążliwych jako zabudowy pomocniczej; dopuszcza się mieszkania funkcyjne; w przypadku likwidacji usług oświaty tereny te mogą być przeznaczone na inne usługi publiczne lub usługi nieuciążliwe, lub pod zabudowę mieszkaniową,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) obiekty usługowe powinny odznaczać się wysoką jakością architektury i winny stanowić akcenty architektoniczne,
 - b) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - c) zabudowa nie powinna przekraczać 20 m wysokości,
 - d) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

UP – tereny usług publicznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych, w szczególności: obiekty administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, kultury, łączności, sportu, opieki społecznej, sądy, prokuratury, placówki szkolno-wychowawcze, a także: usługi pocztowe realizowane przez operatora publicznego, obiekty bezpieczeństwa publicznego, w tym areszty śledcze, obiekty obronności państwa itp., a także jako uzupełnienie przeznaczenia dopuszcza się mieszkania funkcyjne oraz usługi nieuciążliwe. W przypadku likwidacji usług publicznych obiekty i tereny te mogą być przeznaczone pod zabudowę usługową lub mieszkaniową,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 20%,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) obiekty usługowe powinny odznaczać się wysoką jakością architektury i mogą stanowić akcenty architektoniczne lub dominanty architektoniczne,
 - b) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - c) zabudowa nie powinna przekraczać 20 m wysokości,
 - d) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

US – tereny usług sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe – szeroko pojmowane obiekty usług sportu i rekreacji, usług turystyki oraz innych usług publicznych, a także jako uzupełnienie przeznaczenia usługi

nieuciążliwe; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i rozbudowy,

- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem US₁ dopuszcza się zmniejszenie tego wskaźnika do 10%,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) obiekty usług sportu i rekreacji, usług turystyki powinny odznaczać się wysoką jakością architektury i mogą stanowić akcenty architektoniczne lub dominanty architektoniczne,
 - b) zaleca się przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całego terenu system rozmieszczania oraz wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej,
 - c) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - d) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

ZC – tereny cmentarzy, przy czym symbolem ZC₁ wskazano teren cmentarza komunalnego:

- 1) w przypadku zaniechania realizacji cmentarza oznaczonego symbolem ZC₁ dopuszcza się zagospodarowanie tego terenu zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, tj. jako teren zieleni parkowej,
 - 2) dla cmentarzy zabytkowych zaleca się ich uporządkowanie i utrzymanie,
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej oraz parkingów związanych z obsługą funkcji podstawowej. Ich szczegółowego wydzielenia należy dokonać na etapie sporządzania planów miejscowych.
-

ZP – teren zieleni parkowej:

- 1) teren należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - 2) dopuszcza się wyposażenie terenów w urządzenia i obiekty małej architektury oraz sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw dla dzieci, boiska, place do gier, amfiteatry, place i miejsca odpoczynku, stawy rekreacyjne, oczka wodne i wodotryski, ścieżki rowerowe itp.
-

KPP – teren placu publicznego:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
 - 2) kierunki i wskaźniki dotyczące jego zagospodarowania zostały opisane w rozdziale 2.2.
-

WS – tereny wód powierzchniowych:

- 1) wody powierzchniowe do zachowania z możliwością zwykłego, powszechnego lub szczególnego z nich korzystania oraz wykorzystania rekreacyjnego.
-

KDG – drogi publiczne klasy głównej:

- 1) planowane do modernizacji.
-

KDL – drogi publiczne klasy lokalnej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowo projektowanych – 12 m,
 - 2) w miejscach, gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest przyjęcie mniejszych paramentów zgodnie z zasadami regulowanymi przepisami odrębnymi.
-

W – tereny infrastruktury wodociągowej;

K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej;

 tereny infrastruktury elektroenergetycznej – główne punkty zasilania;



czynne i nieczynne ujęcia wód podziemnych wraz z numerem;

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz adaptację istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji,
- 2) w przypadku rezygnacji z wykorzystania ww. obszarów pod wskazaną funkcję, dopuszcza się ich włączenie do terenów funkcjonalnych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 3) parametry zabudowy należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.1.2. Zasady zagospodarowania terenów położonych poza obszarem intensyfikacji zabudowy

Wskazane poniżej kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy czym przyjęte wskaźniki dotyczą nowo projektowanej i nowo realizowanej zabudowy, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących wskaźników. Ponadto minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz minimalna powierzchnia działki budowlanej nie dotyczy działek budowlanych wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla niżej wymienionych obszarów może nastąpić rozdzielanie dopuszczalnych funkcji wskazanych dla danego terenu.

MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN/U₁ należy uwzględnić rozwój usług związanych z turystyką, w tym pole biwakowe, przystań kajakowa oraz inne usługi związane obsługą rekreacji i turystyki,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN/U₂ lub jego fragmencie dopuszcza się jako funkcję zamienną – zabudowę rekreacji indywidualnej,
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz modernizacji,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej – 1000 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m²,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej z uwzględnieniem jej parametrów i wskaźników zabudowy,
- 6) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) bryła i wysokość budynków lokalizowanych w strefie B ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, winna nawiązywać do historycznej zabudowy sąsiedztwa,
 - b) przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy należy uwzględnić zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
 - c) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,

- d) zabudowa rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej,
 - e) zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości, za wyjątkiem zabudowy rekreacji indywidualnej, której wysokość nie powinna przekraczać 9 m,
 - f) nie należy dopuszczać nowej zabudowy szeregowej,
 - g) w przypadku lokalizowania zabudowy bliźniaczej należy ściśle narzucać konieczność zachowania powtarzalności poszczególnych segmentów zabudowy w odniesieniu do wysokości, kształtu, spadku i pokrycia dachu, kolorystyki dachu i elewacji zewnętrznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
 - h) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - i) zaleca się, aby przyjmować wspólną gamę kolorystyczną w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych zespołów zabudowy,
 - j) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia,
 - k) należy ograniczyć realizację nowych zespołów zabudowy garażowej,
 - l) w istniejących zespołach zabudowy garażowej dopuszcza się wymianę oraz uzupełnienie zabudowy,
 - m) należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej zabezpieczający nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniowo-usługową od uciążliwości komunikacyjnych linii kolejowej nr 144, dróg wojewódzkich nr 901,426,463 oraz projektowanej obwodnicy.
-

MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, funkcji mieszkalnych oraz usług nieuciążliwych, w tym usług publicznych z możliwością uzupełnienia wskazanych funkcji terenami zieleni urządzonej, parkami, skwerami, ogrodami oraz obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m²,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) zabudowa nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - d) nie należy wygradzać osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych, za wyjątkiem ogrodzeń wynikających z bezpieczeństwa użytkownika lub innych potrzeb funkcjonalnych (np. place zabaw, śmietniki itp.),
 - e) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia,
 - f) należy ograniczyć realizację nowych zespołów zabudowy garażowej,
 - g) w istniejących zespołach zabudowy garażowej dopuszcza się wymianę oraz uzupełnienie zabudowy.
-

RM/U – tereny zabudowy zagrodowej i usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa, usługowa,
- 2) w ramach zabudowy zagrodowej dopuszcza się agroturystykę,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę zagrodową – 3 000 m²,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,
- 5) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) przy uzupełnianiu istniejącej zabudowy należy uwzględnić zachowanie istniejących linii zabudowy wyznaczonych przez budynki usytuowane wzdłuż danej ulicy,
 - b) zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,

- d) należy przyjmować wspólną gamę kolorystyczną w szczególności pokryć dachowych i elewacji zewnętrznych dla poszczególnych zespołów zabudowy,
 - e) należy preferować formy kształtowania zabudowy wynikające z regionalnych tradycji budowlanych stanowiących o wartości kulturowej regionu i w sposób harmonijny wpisujące się w krajobraz kulturowy wsi,
 - f) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

RU_L – teren obsługi w gospodarstwach leśnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcji leśnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w gospodarstwach leśnych,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40%,
- 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) nowo projektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym, z możliwie maksymalnym dostosowaniem jej do cech architektury i kolorystyki charakterystycznej dla regionu,
 - c) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.

W przypadku ewentualnej likwidacji zabudowy produkcji leśnej (RU_L) tereny mogą zostać przekształcone na lasy lub tereny zabudowy usług nieuciążliwych (U) – obowiązują wówczas parametry przyjęte dla terenów U, lub tereny zabudowy mieszkaniowej.

RU – teren obsługi w gospodarstwach rolnych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcji rolnej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w gospodarstwach rolnych,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 1 500 m²,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%,
- 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) nowo projektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym, z możliwie maksymalnym dostosowaniem jej do cech architektury i kolorystyki charakterystycznej dla regionu,
 - c) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.

W przypadku ewentualnej likwidacji zabudowy produkcji rolnej (RU) tereny mogą zostać przekształcone na tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych (U/P) – obowiązują wówczas parametry przyjęte dla terenów (U/P) lub na rolne i nieużytki (R).

U/P – tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, magazynowe, hurtownie, składy, usługowe w tym stacje obsługi pojazdów, stacje paliw, przy czym na terenie oznaczonym symbolem U/P₁ dopuszcza się działalność związaną z selektywną zbiórką, segregacją, gromadzeniem, recyklingiem odpadów oraz ich odzyskiem, a także składowanie, magazynowanie paliw stałych, ciekłych i gazowych.
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 1000 m²,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 10%,
- 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,

- b) wokół granic poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej należy lokalizować pasy zieleni izolacyjnej od obiektów produkcyjnych,
-

U – tereny usług nieuciążliwych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa, w tym usługi publiczne, zabudowa pomocnicza, dopuszcza się mieszkania funkcyjne,
 - 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz modernizacji,
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 600 m²,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki,
 - 5) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) zabudowa nie powinna przekraczać 12 m wysokości,
 - c) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

UK – tereny usług kultu religijnego:

- 1) przeznaczenie podstawowe – szeroko pojmowane obiekty kultu religijnego, w szczególności kościoły, klasztory i inne tego typu obiekty zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej związanej z usługami kultu religijnego oraz innych usług publicznych,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) kościoły winny stanowić dominanty architektoniczne odznaczające się wysoką jakością architektury i estetyką,
 - b) bezwzględnie należy utrzymać historyczne cechy obiektów zabytkowych oraz uwzględnić w zagospodarowaniu otoczenia zasady ich odpowiedniej ekspozycji,
 - c) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - d) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia,
 - e) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy.
-

UO – tereny usług oświaty:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług oświaty w tym: szkoły, przedszkola, żłobki z dopuszczeniem usług sportu, innych usług publicznych, usług nieuciążliwych jako zabudowy pomocniczej; dopuszcza się mieszkania funkcyjne; w przypadku likwidacji usług oświaty tereny te mogą być przeznaczone na inne usługi publiczne lub usługi nieuciążliwe, lub pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30% powierzchni działki,
- 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) obiekty usługowe powinny odznaczać się wysoką jakością architektury i mogą stanowić akcenty architektoniczne,
 - b) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,

- c) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - d) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

UP – tereny usług publicznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych, w szczególności: usługi administracji, oświaty, opiekuńczo-wychowawcze, zdrowia, kultury, łączności, sportu, opieki społecznej, sądy, prokuratury, placówki szkolno-wychowawcze, a także: usługi pocztowe realizowane przez operatora publicznego, obiekty bezpieczeństwa publicznego, w tym areszty śledcze, obiekty obronności państwa itp. W przypadku likwidacji usług publicznych obiekty i tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę usług nieuciążliwych lub mieszkaniową,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25%,
 - 4) warunki urbanistyczno-architektoniczne:
 - a) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - b) obiekty usługowe powinny odznaczać się wysoką jakością architektury i mogą stanowić akcenty architektoniczne lub dominanty architektoniczne,
 - c) zabudowa nie powinna przekraczać 20 m wysokości,
 - d) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - e) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia.
-

US – tereny usług sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe – szeroko pojmowane obiekty usług sportu i rekreacji, usług turystyki oraz innych usług publicznych, a także jako uzupełnienie przeznaczenia usługi nieuciążliwe; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i rozbudowy,
 - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 40% powierzchni działki,
 - 4) warunki urbanistyczno – architektoniczne:
 - a) obiekty usług sportu i rekreacji, usług turystyki powinny odznaczać się wysoką jakością architektury i mogą stanowić akcenty architektoniczne lub dominanty architektoniczne,
 - b) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - c) realizacja ogrodzeń od strony dróg publicznych z zachowaniem estetyki otoczenia,
 - d) nowe działki budowlane należy wyznaczać z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący oraz projektowany układ drogowy,
 - e) należy przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całego terenu system rozmieszczania oraz wyglądu tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej.
-

R – tereny rolne i nieużytki:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy siedliskowej na obszarze oznaczonym symbolem R₁ na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania,
- 2) dopuszcza się wydzielanie terenów wód powierzchniowych,
- 3) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów, za wyjątkiem gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz gruntów organicznych. Szczególnie zalecane jest zalesienie terenów wymagających rekultywacji lub zrekultywowanych, zalesienie służące wyrównaniu granicy polno-leśnej, zalesienie nieużytków, z wyłączeniem siedlisk chronionych, dla których zabrania się zmiany charakteru ich dotychczasowego użytkowania, zgodnie z przepisami odrodnymi.

ZD – tereny ogrodów działkowych:

- 1) dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie terenu służące zaspokajaniu potrzeb w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenie upraw ogrodniczych,
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wykonywania działalności gospodarczej,
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów administracyjno-biurowych, gospodarczych oraz altan niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ogrodu działkowego oraz budowę wszelkiej infrastruktury służącej obsłudze ogrodów działkowych,
 - 4) w przypadku likwidacji ogrodów działkowych tereny te mogą być przeznaczone pod zieleni urządzoną, wyposażone w obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne o jednolitej formie estetycznej i materiałowej dla poszczególnych terenów.
-

ZR – tereny ogrodów rekreacyjnych:

- 1) dopuszcza się obiekty i zagospodarowanie terenu służące zaspokajaniu potrzeb w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych,
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz wykonywania działalności gospodarczej,
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych oraz altan wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - 4) w przypadku likwidacji ogrodów tereny te mogą być przeznaczone pod zieleni urządzoną, wyposażoną w obiekty małej architektury i urządzenia sportowo-rekreacyjne o jednolitej formie estetycznej i materiałowej dla poszczególnych terenów.
-

ZP – teren zieleni parkowej:

- 1) teren należy zagospodarować zielenią urządzoną,
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 70% powierzchni działki,
 - 3) dopuszcza się wyposażenie terenów w urządzenia i obiekty małej architektury oraz sportowo-rekreacyjne, w tym place zabaw dla dzieci, boiska, place do gier, amfiteatry, miejsca odpoczynku, stawy rekreacyjne, oczka wodne, wodotryski, ścieżki rowerowe itp. o jednolitej formie estetycznej i materiałowej dla poszczególnych terenów,
 - 4) w zespole przyrodniczo-krajobrazowym wszelkie zagospodarowanie zielenią urządzoną winno nastąpić gatunkami zgodnymi z siedliskiem,
 - 5) w zespole przyrodniczo-krajobrazowym zakazuje się takiego przekształcania terenu, który obniży walory widokowe i estetyczne zespołu.
-

ZC – tereny cmentarzy:

- 1) dla cmentarzy zabytkowych zaleca się ich uporządkowanie i utrzymanie,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej oraz parkingów związanych z obsługą funkcji podstawowej. Ich szczegółowego wydzielenia należy dokonać na etapie sporządzania planów miejscowych.
-

ZL – tereny lasów:

- 1) tereny przeznaczone do zachowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i właściwymi planami urządzania lasów.
-

ZL_D – tereny do zalesień:

- 1) tereny przeznaczone do prowadzenia gospodarki leśnej ukierunkowanej na budowę drzewostanów zgodnych z siedliskiem i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz właściwymi planami urządzania lasów.
-

WS – tereny wód powierzchniowych:

- 1) wody powierzchniowe – do zachowania z możliwością zwykłego, powszechnego lub szczególnego z nich korzystania oraz wykorzystania rekreacyjnego.
-

KK – tereny komunikacji kolejowej:

- 1) na obszarach kolejowych nie mających statusu terenów zamkniętych, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych, dopuszcza się:
 - lokalizowanie zabudowy związanej za obsługą kolei oraz zabudowy usługowej,
 - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz modernizacji,
 - 2) linia kolejowa nr 144, dla której zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego utrzymano jej przebieg,
-

KDG – drogi publiczne klasy głównej:

- 1) planowane do realizacji bądź modernizacji.
-

KDZ – drogi publiczne klasy zbiorczej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowo projektowanych – 20 m,
 - 2) w miejscach gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest przyjęcie mniejszych paramentów zgodnie z zasadami regulowanymi przepisami odrębnymi.
-

KDL – drogi publiczne klasy lokalnej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla odcinków modernizowanych lub nowo projektowanych – 12 m,
 - 2) w miejscach gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest przyjęcie mniejszych paramentów zgodnie z zasadami regulowanymi przepisami odrębnymi.
-

C – tereny infrastruktury ciepłej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację obiektów związanych z produkcją ciepła do celów grzewczych, składowanie, magazynowanie paliw stałych, ciekłych i gazowych.
 - 2) dopuszcza się działalność z związaną z selektywną zbiórką, segregacją, gromadzeniem, recyklingiem odpadów oraz odzyskiem, a także składowaniem,
-


W – tereny infrastruktury wodociągowej;

K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej;

 tereny oczyszczalni ścieków;

 tereny infrastruktury elektroenergetycznej – główne punkty zasilania;


 tereny infrastruktury gazowej;

 czynne i nieczynne ujęcia wód podziemnych;

 elektrownia wodna;

 maszty antenowe telefonii komórkowej;

 gazociąg wysokiego ciśnienia;

 linie energetyczna wysokiego napięcia 110 kV;

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz adaptację istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji,
- 2) w przypadku rezygnacji z wykorzystania ww. obszarów pod wskazaną funkcję dopuszcza się ich włączenie do terenów funkcjonalnych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie,
- 3) parametry zabudowy należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



tereny gospodarowania odpadami:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem odpadami oraz adaptację istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji,
- 2) parametry zabudowy należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Obszary przestrzeni publicznych

Obszar przestrzeni publicznej zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W niniejszym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie wskazuje się **dwa obszary przestrzeni publicznych** zgodnie z Planszą nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Należą do nich:

plac przy zbiegu ulic Świerkłańskiej,
Opolskiej i Dębowej,

zespół sportowo-rekreacyjny w rejonie
Stawu Hutniczego

Ustalenia planów miejscowych sporządzanych dla ww. obszarów należy skoncentrować na zapisach podnoszących jakość i znaczenie przestrzenne tych terenów w strukturze gminy, w szczególności należy:

- 1) dla obszaru placu przy zbiegu ulic: Świerkłańskiej, Opolskiej i Dębowej:
 - a) poprawić estetykę elewacji zewnętrznych zabudowy otaczającej przestrzeń publiczną,
 - b) zmienić funkcję przestrzeni na plac publiczny, w formie nawiązującej do rynku miejskiego z możliwością zachowania zieleni parkowej oraz jej uzupełniania,
 - c) zagospodarować teren według jednorodnej estetycznie koncepcji uwzględniającej połączenie w jedną kompozycję urbanistyczną z terenami sportowo-rekreacyjnymi w rejonie Stawu Hutniczego,
 - d) zastosować rozwiązania materiałowe o podwyższonym standardzie, w szczególności w odniesieniu do nawierzchni placu oraz urządzeń i obiektów małej architektury,
- 2) dla obszaru zespołu sportowo-rekreacyjnego:
 - a) poprawić estetykę elewacji zewnętrznych zabudowy otaczającej przestrzeń publiczną,
 - b) zagospodarować tereny biologicznie czynne zielenią urządzoną o charakterze parku publicznego,
 - c) utrzymać wysoki standard miejsc odpoczynku oraz innych obiektów małej architektury podnoszących jakość i estetykę przestrzeni,
 - d) sytuować wszelkie obiekty na terenie oznaczonym symbolem ZP₁ w sposób nie zakłócający ekspozycji Stawu Hutniczego,

- e) zachowywać na terenie oznaczonym symbolem ZP₁ minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 70%,
- f) utrzymać na terenie oznaczonym symbolem ZP₁ istniejące drzewa z możliwością ich ewentualnej wymiany na gatunki zgodne z siedliskiem.

Ponadto za **obszary o charakterze przestrzeni publicznych** uznaje się tereny: dróg publicznych oraz zieleni parkowej.

Na terenie obszarów przestrzeni publicznej rozumianych zgodnie z art. 2 pkt 6 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także obszarów o charakterze przestrzeni publicznych należy:

- 1) przyjąć usystematyzowane i ujednolicone dla całej gminy zasady rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych oraz informacyjnych, w szczególności informacji miejskiej i turystycznej,
- 2) dopuścić lokalizację tymczasowych obiektów i urządzeń rozrywkowych, wystawowych oraz innych obiektów tymczasowych związanych z imprezami okolicznościowymi, masowymi lub celami wystawowymi,
- 3) dążyć w obszarach zwartej zabudowy do wyposażenia wszystkich dróg publicznych w chodniki,
- 4) zapewnić oświetlenie dróg publicznych,
- 5) podnieść ogólny standard terenów zieleni miejskiej, w szczególności parków, zieleńców, zieleni towarzyszącej usługom publicznym poprzez wyposażenie ich w wysokiej jakości elementy małej architektury.

2.3. Tereny wyłączone spod zabudowy

Obszary wyłączone spod zabudowy:

- 1) lasy i tereny do zalesienia oznaczone kolejno symbolami ZL i ZL_D z dopuszczeniem lokalizacji obiektów związanych z obsługą gospodarstw leśnych,
- 2) tereny rolne i nieużytki oznaczone symbolem R z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na obszarze oznaczonym symbolem R₁ na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

Ponadto należy brać pod uwagę ograniczenia w realizacji zabudowy na obszarach położonych w strefach wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: ujęć wód, stref od gazociągów, linii elektroenergetycznych itp.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz postulowane do objęcia ochroną

Na terenie Gminy Zawadzkie występują następujące istniejące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie,
- 2) Obszar Natura 2000 Dolina Malej Panwi PLH160008,
- 3) pomniki przyrody,
- 4) użytki ekologiczne,
- 5) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

przy czym przebieg granic ww. form ochrony naniesiony na załącznikach rysunkowych do niniejszego studium nie stanowi podstawy prawnej określającej ich przebieg.

W stosunku ww. form ochrony przyrody, obowiązują przepisy aktów prawnych z dziedziny ochrony przyrody oraz aktów ustanawiających ich ochronę.

W granicach Gminy Zawadzkie zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Opolskiego* są projektowane następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Park Krajobrazowy „Dolina Małej Panwi”,
- 2) Rezerwat Przyrody „Dolina Małej Panwi”.

3.1.1. Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie

Zasady ochrony Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie” ustala Rozporządzenie Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2006 r., Nr 33, poz. 1133). Zgodnie z nim, na przedmiotowym terenie ustalono następujące działania:

- 1) w zakresie czynnej ochrony ekosystemów leśnych: preferowanie działań zmierzających do zachowania i utrzymywania w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie i niedopuszczanie do zarastania drzewami i krzewami otwartych przestrzeni;
- 2) w zakresie czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych:
 - a) przeciwdziałanie sukcesji łąk, pastwisk i torfowisk poprzez m.in. ekstensywne użytkowanie (np. koszenie, wypas) lub mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów,
 - b) ograniczanie zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne,
 - c) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi,
 - d) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę oraz formowanie nowych założeń zieleni wiejskiej (zadrzewienia, zakrzaczenia, remizy śródpolne, parki wiejskie),
 - e) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
 - f) zachowanie zbiorowisk wydmych, muraw napiaskowych i psiar,
 - g) zachowanie zbiorowisk muraw kserotermicznych,
 - h) realizowanie melioracji odwadniających, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem reżimów wilgotnościowych terenów podmokłych, w tym torfowisk, obszarów wodno – błotnych i obszarów źródliskowych cieków,
 - i) eksploatacja surowców mineralnych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływania na przyrodę,
 - j) preferowanie rekultywacji uwzględniającej potrzeby ochrony walorów przyrody ożywionej, nieożywionej oraz krajobrazu,
 - k) przeciwdziałanie przerywaniu ciągłości korytarzy ekologicznych,
 - l) preferowanie regionalnych stylów architektonicznych w zabudowie oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości;
- 3) w zakresie czynnej ochrony ekosystemów wodnych:
 - a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej,
 - b) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków z dopuszczeniem prac związanych z ich utrzymaniem i konserwacją,
 - c) preferowanie wokół zbiorników wodnych roślinności niskiej i wysokiej ograniczającej spływy powierzchniowe,
 - d) utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków,
 - e) zwiększanie małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych, w tym źródlisk oraz starorzeczy i lokalnych obniżen terenu.

Ponadto, na przedmiotowym terenie obowiązują następujące zakazy:

- 1) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy:

- 1) obszarów zwartej zabudowy miast i wsi w granicach określonych w studiach uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, planach miejscowych i decyzjach lokalizacyjnych, gdzie dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów, zgodnie z linią występującą na przyległych działkach;
- 2) działek siedliskowych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nieprzekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegu;
- 3) działek przeznaczonych pod zabudowę wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach lokalizacyjnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia¹.

Zakaz, o którym mowa w pkt 1, dotyczy również innych cieków naturalnych, a w szczególności strug, potoków i strumieni.

Zakaz, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy obszarów, na których położone są złoża kopalin udokumentowane do dnia 31 grudnia 2005 r. i których dokumentacje zostały zatwierdzone przez właściwy organ administracji geologicznej.

W niniejszym studium nie wskazuje się nowych terenów przewidzianych pod rozwój zabudowy w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Lokalizacja zabudowy w mniejszej odległości stanowią konsekwencją decyzji planistycznych podjętych, przed przystąpieniem do opracowania niniejszego studium tj. w zmienianym studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.1.2. Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008

Zgodnie z złącznikiem nr 4 do *Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008* (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego, z 2013 poz. 500) dla Obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008 określono następujące cele działań ochronnych:

¹ *Rozporządzenia Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/16/2006 z dnia 8 maja 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2006 r. Nr 33, poz. 1133).*

PRZEDMIOT OCHRONY	CEL DZIAŁAŃ OCHRONNYCH
Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny 9170	Dążenie do przywrócenia składu gatunkowego drzewostanu typowego dla siedliska. Ograniczenie inwazji obcych geograficznie gatunków drzew i krzewów w drzewostanie i podszycie.
Bory i lasy bagienne i brzoźowo-sosnowe bagienne lasy borealne 91D0	Polepszenie stanu uwodnienia siedliska. Utrwalenie ochrony zachowawczej siedliska.
Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe 91E0	Dążenie do osiągnięcia na 25% powierzchni siedliska właściwego stanu wskaźników „martwe drewno – łączne zasoby” i „wiek drzewostanu”. Dążenie do przywrócenia składu gatunkowego drzewostanu typowego dla siedliska. Ograniczenie inwazji obcych geograficznie gatunków drzew i krzewów w drzewostanie i podszycie. Utrwalenie ochrony zachowawczej w najlepiej zachowanych płatach siedliska.
Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk 7230	Przywrócenie i utrzymanie torfowiska niezarośniętego krzewami i podrostem drzew.
Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe 6410	Weryfikacja występowania siedliska Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe 6410.
Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie 6510	Weryfikacja występowania siedliska Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (<i>Arrhenatherion elatioris</i>) 6510.
Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z <i>Nymphaeion</i>, <i>Potamion</i> 3150	Utrzymanie właściwego stanu zachowania siedliska.
Torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe) 7110	Polepszenie stanu uwodnienia siedliska. Utrwalenie ochrony zachowawczej siedliska.
Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników <i>Ranunculion fluitantis</i> 3260	Utrzymanie naturalnego reżimu hydrologicznego. Zachowanie naturalnej morfologii koryta. Poprawa jakości wód.

Tabela 1 Cele działań ochronnych dla Obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008.

W załączniku nr 5 do ww. zarządzenia określono działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania. Zgodnie z ustaleniami opracowanego planu ochrony, zalecono m. in. zmianę w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Zawadzkie* sposobu użytkowania na użytek leśny następujących działek ewidencyjnych: 161107_4.0094.AR_3.747, 161107_4.0094.AR_3.748, 161107_4.0094.AR_3.749, 161107_5.0092.AR_1.56, 161107_5.0092.AR_1.57, 161107_5.0092.AR_1.58, w częściach pokrywających się z siedliskiem „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe – 91E0”.

3.1.3. Pomniki przyrody

Na podstawie *Rozporządzenia Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. (Dziennik Urzędowy Woj. Opolskiego z dnia 7 listopada 2005 r. Nr 72, poz. 2231)* na terenie Gminy Zawadzkie ustanowiono pomniki przyrody, których szczegółowy wykaz został zamieszczony w części pierwszej niniejszego opracowania – Uwarunkowania rozwoju w rozdziale 5 pt. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem w stosunku do ww. pomników przyrody obowiązują zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektów objętych ochroną,
- 2) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
- 3) umieszczania tablic reklamowych.

3.1.4. Użytki ekologiczne

W Gminie Zawadzkie ustanowiono 20 użytków ekologicznych na mocy *Rozporządzenia nr 0151/P/9/2003 Wojewody Opolskiego z dnia 8 grudnia 2003 roku* (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego nr 109, poz. 2304), których szczegółowy wykaz został zamieszczony w części pierwszej niniejszego opracowania – Uwarunkowania rozwoju w rozdziale 5 pt. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Zgodnie, z ww. rozporządzeniem na terenie użytków ekologicznych zabrania się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- 2) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 4) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, w tym: wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- 6) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- 7) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- 8) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony, bądź spowodować degradację krajobrazu.

3.1.5. Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na terenie Gminy Zawadzkie występują 2 zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Pod Dębami” oraz „Mostki” utworzone w dn. 22.12.2003 r. na podstawie *Rozporządzenia Nr 0151/P/8/2003 Wojewody Opolskiego z dnia 8 grudnia 2003 r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo – krajobrazowe* (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 8 grudnia 2003 r. Nr 109, poz. 2303). Zgodnie z powyższym rozporządzeniem na terenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych zabrania się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- 2) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- 4) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby, w tym: wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- 6) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych,
- 7) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,

- 8) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

3.1.6. Siedliska chronione, stanowiska roślin chronionych oraz obszary koncentracji chronionych i rzadkich gatunków zwierząt

Na terenie Gminy Zawadzkie stwierdzono występowanie siedlisk chronionych, gatunków roślin prawnie chronionych, gatunków zwierząt chronionych oraz rzadkich. Ich wykaz został zamieszczony w części pierwszej niniejszego opracowania – Uwarunkowania rozwoju w rozdziale 5 pt. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Obszary koncentracji chronionych i rzadkich gatunków zwierząt przedstawiono na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania. Ich granice wyznaczono na podstawie *Opracowania ekofizjograficznego miasta i Gminy Zawadzkie – aktualizacja – 2012*.

W celu ochrony ww. siedlisk chronionych oraz gatunków zabrania się zmiany charakteru dotychczasowe użytkowania siedlisk, zgodnie z przepisami odrodnymi.

3.1.7. Lasy ochronne

Lasy na terenie Gminy Zawadzkie, będące własnością Skarbu Państwa i w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe mają status lasów ochronnych – jako lasy wodochronne (Zarządzenie nr 41 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 kwietnia 1994 r. oraz Zarządzenie nr 111 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 24 lipca 1996 r.). Podlegają one ochronie na podstawie art. 16 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 ze zm.).

Ponadto las położony na działce ewid. nr 367/5 w Zawadzkiem również został zaliczony do lasów ochronnych w kategorii lasy w miastach.

Warunki oraz zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.1.8. Projektowany Park Krajobrazowy Dolina Małej Panwi

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* oraz wnioskiem Regionalnego Dyrektora Środowiska w Opolu, na terenie Gminy Zawadzkie przewiduje się ustanowienie Parku Krajobrazowego Dolina Małej Panwi.

Nadrzędnym celem jego powołania jest zachowanie walorów krajobrazowych doliny Małej Panwi oraz przyległych kompleksów leśnych.

W związku z powyższym, w części przedmiotowego parku położonego w granicach Gminy Zawadzkie należy:

- 1) zakazać lokalizację zabudowy substandardowej,
- 2) ograniczyć lokalizację obiektów tymczasowych,
- 3) wprowadzić pasy zieleni odgraniczających tereny przeznaczone do urbanizacji od obszarów otwartych (lasów, terenów rolnych i nieużytków).

3.1.9. Projektowany Rezerwat Przyrody Dolina Małej Panwi

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* oraz wnioskiem Regionalnego Dyrektora Środowiska w Opolu na terenie Gminy Zawadzkie przewiduje się ustanowienie Rezerwatu Przyrody Dolina Małej Panwi.

Głównym celem jego powołania jest zachowanie walorów awifaunistycznych kompleksu śródleśnych stawów. Podstawowym uwarunkowaniem wykonywania ochrony przyrody na terenie projektowanego rezerwatu jest bezwzględna ochrona strukturalna i funkcjonalna rzeki Mała Panew, której działalność ma decydujące znaczenie w kształtowaniu unikalnego krajobrazu. Ochrona ta nie stoi w sprzeczności z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym turystycznej oraz z racjonalnie prowadzoną gospodarką leśną.

3.2. Ujęcia i zasoby wodne

3.2.1. Wody podziemne

Gmina jest korzystnie położona w strukturze zalegania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Polski (GZWP). Dlatego też, na obszarze opracowania wody podziemne powinny być priorytetem w prowadzeniu działań na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego. Pod jej obszarami zalegają 4 zbiorniki:

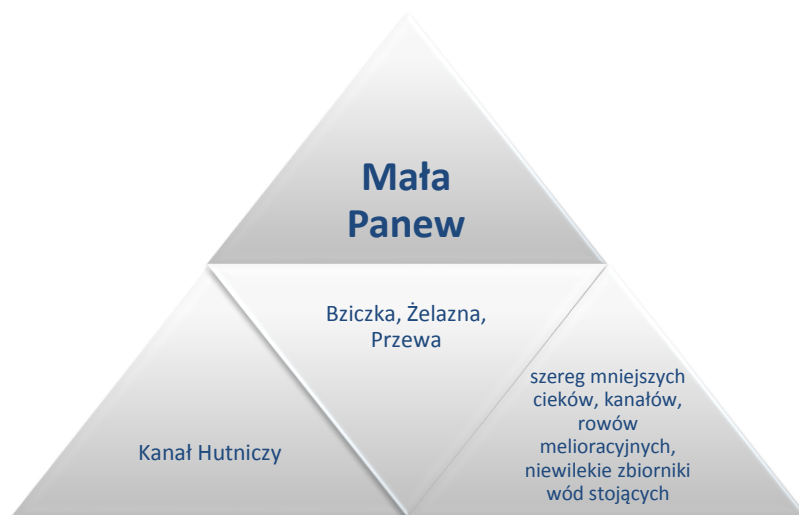
- 1) GZWP Zbiornik Opole – Zawadzkie nr 333,
- 2) GZWP Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew nr 328,
- 3) GZWP Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie nr 335,
- 4) GZWP Zbiornik Lubieniec – Myszków nr 327.

Tereny w granicach GZWP należy zagospodarować w sposób maksymalnie ograniczający wpływ działalności gospodarczej na stan wód. Preferowane powinny być formy zagospodarowania najkorzystniejsze z punktu widzenia utrzymania czystości wód podziemnych. Dlatego też należy przedsięwziąć działania zmierzające do całkowitego objęcia obszaru zbiorowymi systemami odprowadzania i usuwania ścieków. Ponadto należy ograniczyć stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin. Ochrona zbiorników wód podziemnych polega na nie podejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na ilość i jakość wód podziemnych.

Zgodnie z *Dodatkiem do dokumentacji hydrogeologicznej w celu ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w utworach triasowych dla wodociągu grupowego Zawadzkie gm. Zawadzkie* na przedmiotowym obszarze są zlokalizowane następujące ujęcia wód podziemnych nr 1, 1z, 2, 2z, 2a, 3, 4, 5, 6. Studnie 5, 1z, 1 pokrywają w pełni zapotrzebowanie mieszkańców gminy na wodę i są traktowane jako podstawowe w systemie zaopatrzenia w wodę komunalną. Studnie nr 3 i 4 są studniami rezerwowymi. Otwór nr 6 nie został zabudowany jako studnia i dotychczas nie był rozpatrywany jako niezbędne źródło wody do zaopatrzenia miasta. Ujęcia nr: 2, 2z i 2a są wykorzystywane na potrzeby bytowo-gospodarcze oraz częściowo także na potrzeby przemysłowe - Alchemia S.A. Zakład Walcownia Rur Andrzej. Dla ujęć wody obowiązują zakazy i nakazy z zakresu ochrony środowiska zapisane w pozwoleniach wodnoprawnych, które dodatkowo wyznaczają granice bezpośredniej ochrony wokół tych ujęć.

3.2.2. Wody powierzchniowe

Obszar opracowania należy do dorzecza Odry i odznacza się dobrze rozwiniętą siecią wód powierzchniowych, na którą składają się:



Rysunek 1 Sieć wód powierzchniowych na terenie Gminy Zawadzkie.

W celu zapewnienia właściwej ochrony wód wprowadza się następujące zasady ich ochrony:

- 1) utrzymanie istniejących pasów trwałych użytków zielonych, zadrzewień i zakrzewień wzdłuż linii brzegowej rzek,
- 2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zachowanie i ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem starorzeczy jako ważnych elementów krajobrazu doliny rzeki wraz z przylegającymi pasami zieleni,
- 4) zachowanie i ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem oczek śródlęśnych i śródpolnych oraz zbiorników retencyjnych wraz z przylegającymi pasami zieleni,
- 5) zachowanie drożności systemu kanałów oraz rowów i urządzeń melioracyjnych,
- 6) zachowanie w miarę możliwości naturalnych linii brzegowych rzek, w szczególności na obszarach nieurbanizowanych,
- 7) zachowanie i ochrona obszarów źródliskowych,
- 8) kompleksowe objęcie obszaru wchodzącego w skład aglomeracji Zawadzkie systemem zbiorczego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków,
- 9) ograniczenie działań i form zagospodarowania stanowiących zagrożenie dla czystości wód.

3.3. Gospodarowanie odpadami

Zgodnie z *Planem gospodarki odpadami dla województwa opolskiego na lata 2012-2017* gospodarka odpadami komunalnymi w Gminie Zawadzkie będzie realizowana w ramach systemu obejmującego rejon południowo-wschodni. Zgodnie z ww. planem planowane jest utworzenie Regionalnego Centrum Zagospodarowania i Unieszkodliwiania Odpadów w Kędzierzynie-Koźlu oraz utrzymanie lokalnego Składowiska Odpadów Komunalno-Przemysłowych w Kielczy.

W celu realizacji polityki przestrzennej w zakresie gospodarowania odpadami w szczególności należy uwzględnić:

- 1) wymóg selektywnego zbierania odpadów komunalnych, obejmujący co najmniej następujące frakcje odpadów: papier, metal, tworzywa sztuczne, szkło i opakowania wielomateriałowe oraz odpady komunalne ulegające biodegradacji, w tym odpady opakowaniowe ulegające biodegradacji,
- 2) tworzenie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych w sposób zapewniający łatwy dostęp dla wszystkich mieszkańców gminy, w tym wskazać miejsca, w których mogą być prowadzone zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego pochodzącego z gospodarstw domowych.

3.4. Ochrona przed hałasem

W ramach ochrony przed hałasem komunikacyjnym, na terenie gminy przewiduje się budowę obejścia miejscowości Zawadzkie, Żędowice i Kielcza (obwodnicy), co wykluczy ruch tranzytowy na ww. drodze wojewódzkiej i tym samym ograniczy emitowane uciążliwości hałasowe.

Ponadto w ramach ochrony przed hałasem należy na terenach zurbanizowanych i przeznaczonych do urbanizacji zapewnić jak najlepszy standard akustyczny środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy stosować *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007. r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku*, w tym dla terenów oznaczonych w niniejszym studium symbolem ZP, ZD dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Przynależność do poszczególnych rodzajów terenów do kategorii ochrony przed hałasem należy określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3.5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Mając na uwadze ochronę krajobrazu kulturowego Gminy Zawadzkie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska antropogenicznego oraz zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:

- 1) ustanowienie Parku Krajobrazowego „Dolina Małej Panwi” oraz zachowanie istniejących form ochrony przyrody występujących na terenie gminy, a w szczególności Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie,
- 2) zachowanie przestrzeni otwartych oddzielających tereny zurbanizowane od terenów zalesionych,
- 3) zachowanie krawędzi leśnych zamykających obszary otwarte jako elementu kształtującego krajobraz gminy,
- 4) uwzględnienie zachowania w formie naturalnej cieków, oczek wodnych, rozlewisk,
- 5) kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych,
- 6) utrzymanie obsadzeń przydrożnych i zadrzewień śródpolnych,
- 7) przeciwdziałanie degradacji krajobrazu kulturowego nowymi lokalizacjami budowli substandardowych (tymczasowych pawilonów usługowych, baraków, przyczep kempingowych, agresywnych form reklamy).

3.6. Tereny wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

Na rysunku nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania zostały wskazane nowe tereny inwestycyjne w stosunku do obowiązujących planów miejscowych, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Ww. zgoda konieczna jest także dla części terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, aczkolwiek zasięg tych obszarów nie został wskazany w części graficznej niniejszego studium z uwagi na zbyt małą skalę jego opracowania.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochrona dziedzictwa kulturowego jest obok ochrony środowiska naturalnego najważniejszym celem publicznym polityki przestrzennej gmin. Na terenie Gminy Zawadzkie występują obszary o różnym stopniu wymagań ochronnych, w zależności od zachowanych lub koniecznych do uczytelnienia i ekspozycji walorów zasobu kulturowego. Podstawową przesłanką waloryzacji i kwalifikacji zabytków do różnego stopnia ochrony jest ich wartość naukowa, edukacyjna, regionalna i fizjonomiczna.

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W NINIEJSZYM STUDIUM UWZGLĘDNIONO:

1) obiekty, obszary oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego

- a) szczegółowy wykaz zabytków zamieszczono w części pierwszej niniejszego opracowania – Uwarunkowania rozwoju w rozdziale 9 pt. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- b) zasady ochrony zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego zgodnie z ustaleniami właściwych decyzji o wpisie danego zabytku do ww. rejestru oraz przepisami odrębnymi, a w szczególności *ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,
- c) zasady ochrony stanowisk archeologicznych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności *ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,

2) obiekty, obszary oraz stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków

- a) szczegółowy wykaz zabytków zamieszczono w części pierwszej niniejszego opracowania – Uwarunkowania rozwoju w rozdziale 9 pt. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- b) dla ww. zabytków przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić następujące cele:
 - utrzymanie historycznej formy architektonicznej obiektu (gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej),
 - zapewnienie zachowania walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektu,
 - zagospodarowanie na nowe funkcje przy utrzymaniu walorów zabytkowych,
 - opracowanie stosownej dokumentacji obiektu w przypadku rozbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - współpraca z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) w zakresie ww. ochrony stanowisk archeologicznych należy:
 - uzyskać pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnić nadzór archeologiczny w czasie prowadzenia prac ziemnych lub przeprowadzić archeologiczne badania ratunkowe na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ W NINIEJSZYM STUDIUM WSKAZANO:

1) strefy „B” ochrony konserwatorskiej

W celu ochrony historycznych struktur przestrzennych, występujących na terenie Gminy Zawadzkie, w niniejszym studium wskazuje się **strefy „B” ochrony konserwatorskiej** w:

- a) Zawadzkim – w obszarze centrum miasta wraz z historycznymi osiedlami robotniczymi,
- b) Żędowicach – w rejonie historycznej części ul. Strzeleckiej,
- c) Kielczy – w rejonie kościoła i cmentarza parafialnego, drewnianej chaty oraz terenu dawnego majątku ziemskiego tzw. starej gorzelni.

Przebieg granic ww. stref został przedstawiony na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania. Szczegółowe standardy zabudowy i zagospodarowania terenu należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przy czym powinny one uwzględniać następujące cele:

- a) dążenie do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, rodzaju ich pokrycia oraz podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,
- b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

2) strefę „OW” obserwacji archeologicznej

W niniejszym studium wyznacza się na obszarach koncentracji stanowisk archeologicznych **strefę „OW” obserwacji archeologicznej**. Jej zasięg został przedstawiony na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania.

Wszystkie prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych i ich otoczenia należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

5.1. Komunikacja drogowa

Układ komunikacyjny gminy opiera się na systemie składającym się z dróg wojewódzkich nr 901, 426, 463, dróg powiatowych nr 1803O, 1836O oraz dróg gminnych. Nadrzędnym elementem założenia komunikacyjnego jest przebiegająca przez cały obszar gminy droga wojewódzka nr 901.

Mając na uwadze zadania wynikające z *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* w niniejszym studium wskazuje się:

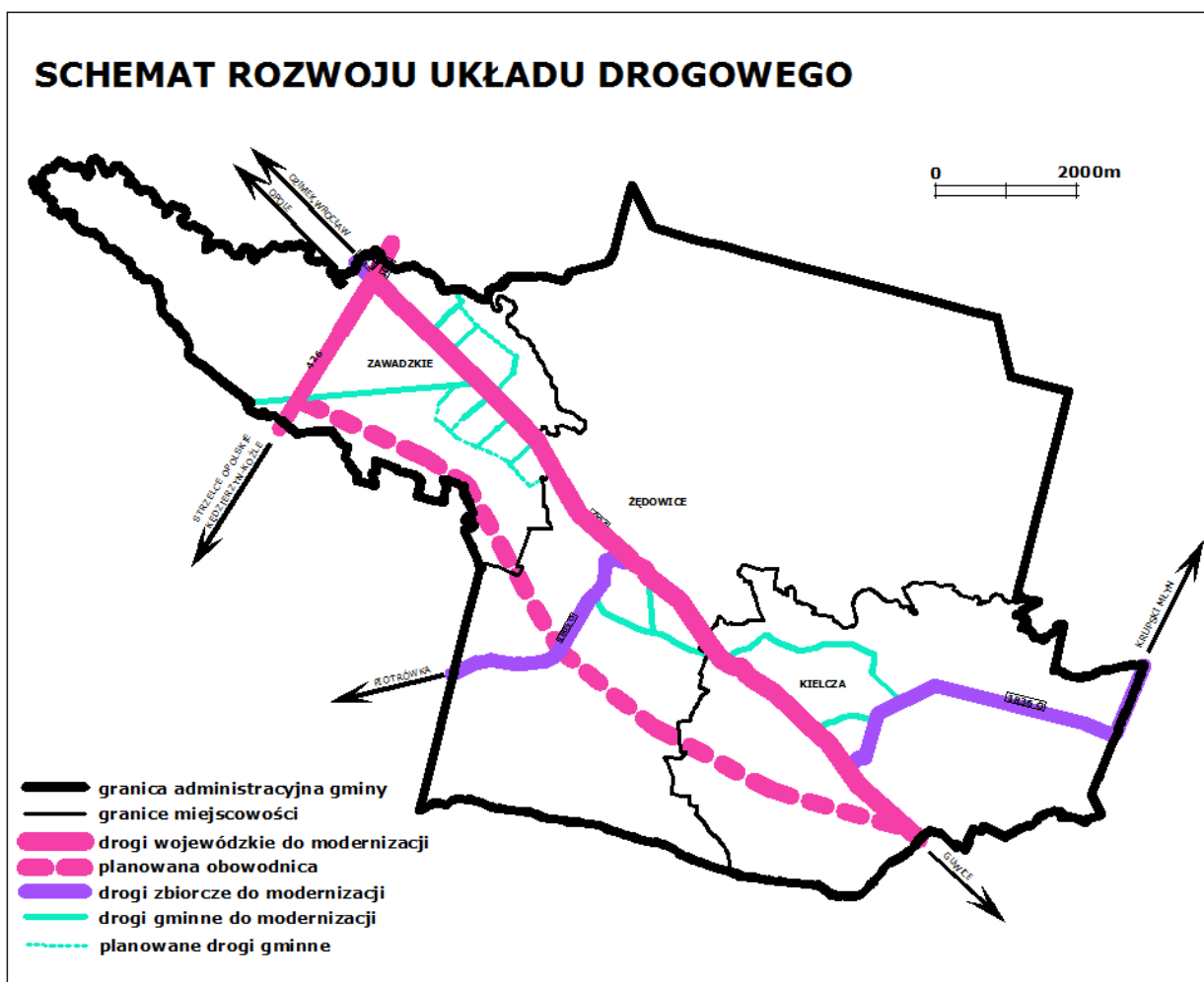
- 1) zmodernizowanie drogi wojewódzkiej nr 901 (ul. Opolska) do parametrów klasy głównej wraz z budową obejścia miejscowości Zawadzkie, Żędowice i Kielcza (obwodnicą), której przebieg wskazano na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania; po zrealizowaniu planowanego obejścia dopuszcza się zmianę klasy ul. Opolskiej,
- 2) zmodernizowanie drogi wojewódzkiej nr 426 do parametrów klasy głównej,
- 3) zmodernizowanie drogi wojewódzkiej nr 463 do klasy drogi zbiorczej wraz z budową obejścia miejscowości Zawadzkie, Żędowice i Kielcza (obwodnicą), przy czym do czasu zrealizowania obwodnicy utrzymuje się klasę drogi głównej,
- 4) dopuszczenie zachowania skrzyżowań dróg wojewódzkich nr 901, 426, 463 z drogami niższych klas,

- 5) wykonywanie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą wojewódzką lub potrzebami ruchu drogowego poza pasem drogowym drogi istniejącej lub docelowej lub w przypadku braku takiej możliwości dopuszczenie ich realizacji w pasie drogowym na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- 6) potrzebę zminimalizowania ilości włączy do dróg wojewódzkich nr 901, 426, 463,
- 7) konieczność zachowania wymogów *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* podczas realizacji nowej zabudowy wzdłuż dróg wojewódzkich nr 901, 426, 463,
- 8) ograniczenie bezpośrednich włączy do planowanego obejścia, w szczególności z terenów zabudowy mieszkaniowej.

Drogi powiatowe nr 1803O i 1836O należy dostosować do parametrów dróg zbiorczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się także możliwość zachowania ich przebiegu po istniejącym śladzie i utrzymanie istniejących skrzyżowań z drogami innych klas.

Sieć dróg gminnych należy rozbudować zgodnie z kierunkami rozwoju sieci komunikacyjnej wskazanymi na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Przy czym zaznacza się, iż układ tych dróg został stosownie rozbudowany do zaistniałych potrzeb wynikających z zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podporządkowano go także uwarunkowaniom wynikającym z planowanej modernizacji dróg wojewódzkich nr 901, 426, 463, a w szczególności z budowy obejścia miejscowości Zawadzkie, Żędowice i Kielcza oraz wiążącej się z tym reorganizacją ruchu tranzytowego i lokalnego w gminie.

Na ww. Planszy nr 4 został jedynie określony układ istotniejszych połączeń z punktu widzenia komunikacyjnego bez rozstrzygnięcia układu dróg dojazdowych w terenach zurbanizowanych i przeznaczonych do urbanizacji. Powyższa kwestia pozostaje do rozwiązania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego podobnie jak szerokości ww. dróg, zakres terenów pod skrzyżowania, węzły drogowe oraz dokładna ich lokalizacja. Wszystkie te uszczegółowienia należy rozwiązać z uwzględnieniem stosownych przepisów regulujących ww. problematykę. Nie wyklucza się uzupełnienia wskazanego układu komunikacyjnego o inne drogi, w tym wyższych klas. Uproszczony schemat rozwoju układu drogowego w Gminie Zawadzkie przedstawiono poniżej:



Mapa 2 Schemat rozwoju układu drogowego.

5.2. Parkowanie pojazdów

Obsługa w zakresie miejsc postojowych dla samochodów powinna odbywać się w granicach nieruchomości, którą ma obsługiwać. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasach drogowych pod warunkiem, że nie będą stanowiły zagrożenia i utrudnienia dla ruchu kołowego. Dopuszcza się także realizację ogólnodostępnych parkingów zwłaszcza w centrum miasta oraz w miejscach zgrupowań obiektów użyteczności publicznej i usług. Zalecaną minimalną liczbę miejsc postojowych przedstawia poniższa tabela:

RODZAJ ZABUDOWY LUB OBIEKTU	WYMAGANA MINIMALNA ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH
dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny
dla zabudowy siedliskowej	2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny
dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny
dla zabudowy rekreacji indywidualnej	2 miejsca postojowe na 1 budynek letniskowy
dla biur, banków, urzędów	20 – 30 miejsc na 1000 m ² powierzchni użytkowej
dla sklepów, obiektów handlowych	20 – 30 miejsc na 1000 m ² powierzchni użytkowej

dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	50 – 60 miejsc na 1000 m ² powierzchni użytkowej
dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	15 – 30 miejsc na każdych 100 zatrudnionych
dla obiektów gastronomicznych	20 – 30 miejsc na każde 100 miejsc konsumpcyjnych
dla hoteli, moteli, pensjonatów	7 – 10 miejsc na każde 10 łóżek
dla kin, sal widowiskowych	7 – 10 miejsc na każde 10 miejsc siedzących
dla szkół, przedszkoli	10 – 20 miejsc na każdych 100 zatrudnionych, oraz 20 miejsc dla rowerów na 100 uczniów
dla internatów	5 – 10 miejsc na każdych 100 mieszkańców
dla szpitali	4 – 6 miejsc na każde 10 łóżek
dla przychodni zdrowia	20 – 25 miejsc na każde 1000 m ² powierzchni użytkowej
dla składów, magazynów	1– 2 miejsca na każde 100 m ² powierzchni użytkowej
dla bibliotek, klubów, domów kultury	10 – 20 miejsc na 100 użytkowników
dla kościołów	20 – 50 miejsc na jeden obiekt
dla obiektów sportowych	10 – 20 miejsc na każde 100 użytkowników
dla stacji paliw	5 – 10 miejsc na jeden obiekt
dla stacji obsługi pojazdów	3 – 5 miejsc na jedno stanowisko obsługi pojazdów
przy obiektach usługowych	10 miejsc do parkowania rowerów
dla innych usług nieuciążliwych	20 – 30 miejsc na 1000 m ² powierzchni użytkowej

Tabela 2 Minimalna liczbę miejsc postojowych.

Dla istniejących obiektów oraz tych znajdujących się w obszarze intensyfikacji zabudowy dopuszcza się zmniejszenie ww. wskaźników o 50%.

5.3. Komunikacja autobusowa

W związku z niską dostępnością do komunikacji autobusowej na terenie Gminy Zawadzkie oraz rosnącym zapotrzebowaniem należy zwiększyć jej udział w systemie komunikacji zbiorowej gminy. W szczególności wskazane jest wprowadzenie połączenia pomiędzy miastami województwa opolskiego i sąsiadującymi województwami. Wskazana jest również koordynacja połączeń między komunikacją autobusową i kolejową celem dostosowania jej do potrzeb mieszkańców gminy, szczególnie w zakresie jej wykorzystywania pod kątem połączeń komunikacyjnych do miejsc pracy zawodowej i placówek oświatowych.

5.4. Komunikacja kolejowa

Przez Gminę Zawadzkie przebiega pierwszorzędna linia kolejowa nr 144 relacji Tarnowskie Góry – Opole Główne, która na odcinku Tarnowskie Góry – Zawadzkie ma wstrzymany ruch pasażerski. W związku z powyższym, wskazuje się potrzebę ponownego uruchomienie tejże linii.

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego z 2010 r.* linia ta na odcinku Opole – Fosowskie jest planowana do modernizacji do parametrów technicznych pozwalających na uzyskanie prędkości nie mniejszej niż 120 km/h (część linii położona poza Gminą Zawadzkie). Natomiast na terenie Gminy Zawadzkie należy uwzględnić jej przebieg.

5.5. Komunikacja wodna

Biorąc pod uwagę atrakcyjność rzeki Mała Panew określa się następujące działania:

- 1) kontynuowanie jej wykorzystania do celów turystycznych i rekreacyjnych,
- 2) utrzymanie istniejących tras kajakowych i tworzenie nowych,
- 3) zachowanie istniejących pól biwakowych, stacji przedładunkowych,
- 4) realizację nowej przystani kajakowej, zgodnie z przybliżoną lokalizacją wskazaną na *Schemacie Rozwoju Układu Komunikacyjnego* przedstawionym na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania,
- 5) rozszerzenie oferty usługowej oraz wykonanie tablic informacyjnych, miejsc odpoczynku, parkingów oraz elementów małej architektury w postaci ławek, zadaszeń, koszy na śmieci w rejonach stacji kajakowych.

5.6. Komunikacja rowerowa

W dalszym rozwoju Gminy Zawadzkie dopuszcza się zmianę przebiegu poszczególnych tras rowerowych oraz ich rozbudowę w oparciu o spójny dla całej gminy system. Uwzględnić on powinien powiązanie ze sobą obiektów publicznych i usługowych istotnych w strukturze gminy oraz obszarów o wysokich walorach krajobrazowych i turystycznych. Ponadto, przy budowie lub modernizacji dróg publicznych należy w miarę możliwości wydzielać w ich liniach rozgraniczających ścieżki rowerowe.

Jako zadanie nadrzędne w zakresie rozwoju komunikacji rowerowej uznaje się oddzielenie ruchu rowerowego od ruchu samochodowego.

6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Wprowadza się następujące ustalenia ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie Gminy Zawadzkie:

- 1) przebiegi sieci infrastruktury technicznej powinny być jak najmniej kolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem,
- 2) gmina powinna posiadać na swym terenie aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje,
- 3) obiekty kubaturowe infrastruktury technicznej mogą być realizowane na wszystkich terenach inwestycyjnych, stosownie do zaistniałych potrzeb,
- 4) obiekty liniowe infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, a w granicach obszarów zabudowanych w szczególności przez tereny dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi lub wzdłuż dróg publicznych,
- 5) przed wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę zaleca się ich uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej.

6.1. Sieć wodociągowa

Gmina Zawadzkie posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową. Zaopatruje ona 100% mieszkańców gminy. W związku z powyższym rozbudowa tej sieci będzie obejmować przede

wszystkim tereny przeznaczone w niniejszym studium pod rozwój zabudowy. Dla istniejących terenów zurbanizowanych konieczna będzie jedynie w miarę zaistniałych potrzeb modernizacja lub uzupełnienie istniejącego systemu wodociągowego. Przy rozbudowie, modernizacji lub budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić następujące założenia:

- 1) rozwój sieci wodociągowej należy przewidywać sukcesywnie w ramach pojawiającego się zapotrzebowania inwestycyjnego na poszczególnych obszarach,
- 2) należy doprowadzić sieć wodociągową do wszystkich obszarów wskazanych w niniejszym studium pod rozwój zabudowy,
- 3) dla zabudowy, dla której ze względów ekonomicznych budowa sieci wodociągowej jest nieuzasadniona, dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się dla terenów oznaczonych symbolem U/P oraz UC/U/P realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych w przypadku, gdy zdolność poboru wody jaką zapewnia istniejąca sieć wodociągowa jest niewystarczająca dla funkcji zabudowy,
- 5) zaleca się ochronę ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów zurbanizowanych, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów znajdujących się w sąsiedztwie stref ochronnych ujęć wód.

6.2. Kanalizacja

Miasto Zawadzkie oraz sołectwo Żędowice są uzbrojone w sieć kanalizacji sanitarnej. Natomiast w sołectwie Kielcza nie ma sieci kanalizacji sanitarnej. Kanalizacja deszczowa w gminie obejmuje jedynie niewielki procent dróg publicznych.

Wobec powyższego ustala się następujące kierunki rozwoju sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy Zawadzkie.

- 1) rozbudowa sieci powinna być dla gminy inwestycją priorytetową ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) w pierwszej kolejności należy dążyć do skanalizowania obszaru zwartej zabudowy w Kielczy,
- 3) ze wszystkich terenów wchodzących w skład aglomeracji Zawadzkie, ustanowionej na podstawie *Uchwały Nr XXXII/337/2009 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Zawadzkie na obszarze Gminy Zawadzkie*, należy przewidzieć odprowadzanie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami *Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych wraz z aktualizacjami*,
- 4) obszary przewidziane w niniejszym studium pod rozwój zabudowy należy sukcesywnie wyposażać w sieć kanalizacyjną wraz pojawiającym się zapotrzebowaniem inwestycyjnym,
- 5) dla terenów znajdujących się w obszarze powodzi z lat 1997 i 2010 i położonych poza zasięgiem aglomeracji Zawadzkie, gmina powinna dążyć do zminimalizowania obszarów, gdzie ścieki odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych, osadników gnilnych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 6) dla terenów nieskanalizowanych i położonych w zasięgu aglomeracji Zawadzkie, do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej zgodnie z wymogami *Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych wraz z aktualizacjami*, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia okresowego odbioru ścieków i ich oczyszczenia w komunalnej oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni ścieków; przy czym po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej należy podłączyć budynki do tej sieci,
- 7) dla zabudowy położonej poza zasięgiem aglomeracji Zawadzkie, do czasu objęcia terenu zasięgiem sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia okresowego odbioru ścieków i ich oczyszczenia w komunalnej oczyszczalni ścieków lub do przydomowych oczyszczalni

- ścieków; przy czym po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej należy dążyć do likwidacji zbiorników bezodpływowych i przyłączenia obsługiwanych przez nie budynków do ww. sieci,
- 8) dla terenów oznaczonych symbolem U/P oraz UC/U/P dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - 9) z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych, terenów przemysłowych wody opadowe i roztopowe po ich podczyszczeniu, należy odprowadzić zgodnie z przepisami do systemu kanalizacji deszczowej,
 - 10) z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych, terenów przemysłowych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do bezodpływowych zbiorników naziemnych lub podziemnych,
 - 11) z terenów utwardzonych dróg publicznych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego odprowadzania wód tj. za pomocą rowów usytuowanych wzdłuż pasa drogowego,
 - 12) na pozostałych terenach dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem infiltracji do ziemi w granicach działki własnej.

6.3. Gospodarka odpadami

Odpady komunalne są składowane poza terenem gminy. Gospodarka odpadami przemysłowymi jest prowadzona w oparciu o składowisko odpadów w Kielczy, dla którego dopuszcza się:

- 1) mechaniczno-biologiczne przetwarzanie zamieszanych odpadów komunalnych i wydzielanie ze zmieszanych odpadów komunalnych frakcji nadających się w całości lub części do odzysku,
- 2) przetwarzanie selektywne zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz wytwarzanie z nich produktu o właściwościach nawozowych lub środków wspomagających uprawę roślin, spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych,
- 3) składowanie odpadów powstałych w procesie mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych.

Gospodarka odpadami w gminie prowadzona jest na podstawie *Planu gospodarki odpadami dla województwa opolskiego na lata 2012-2017*. Zgodnie z ww. planem, w niniejszym studium, przewiduje się na składowisku odpadów w Kielczy budowę systemu odgazowania zapewniającego oczyszczenie i wykorzystanie gazu do celów energetycznych o mocy przekraczającej 100 kW. Zakończenie realizacji inwestycji jest przewidziane do 2014 r. Ponadto zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* gospodarka odpadami komunalnymi w Gminie Zawadzkie realizowana będzie w ramach systemu obejmującego rejon południowo-wschodni z Regionalnym Centrum Zagospodarowania i Unieszkodliwiania Odpadów w Kędzierzynie-Koźlu.

6.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło

6.4.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Dopuszcza się zachowanie istniejących głównych punktów zasilania w energię elektroenergetyczną. Zgodnie z wnioskiem „Tauron Dystrybucja” z dnia 3 grudnia 2012 r., znak O3/TR3/MGK/7989/20872/2012 do najbliższych inwestycji planowanych na terenie Gminy Zawadzkie zalicza się przebudowę linii 15kV: Zawadzkie – Kielcza, Zawadzkie – Żędowice RSP, pierścień Zawadzkie, Zawadzkie – Ozimek oraz modernizację linii 15 kV Strzelce – Zawadzkie. Poza ww. zadaniami na terenie gminy nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu ponadlokalnej infrastruktury elektroenergetycznej. Wobec czego przy rozbudowie lub modernizacji istniejącej sieci elektroenergetycznej dopuszcza się:

- 1) realizację nowych sieci SN i nN jako podziemne, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach realizacji linii napowietrznych,
- 2) realizację nowych kubaturowych stacji transformatorowych jako obiekty naziemne w formie wolnostojącej,
- 3) przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi,
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji istniejących sieci elektroenergetycznych SN i nN z planowanym zagospodarowaniem terenu, uzgodnić z zarządcą sieci przebudowę kolidujących urządzeń.

Ostateczna ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii elektroenergetycznych wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach predysponowanych w niniejszym studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców. Ponadto dopuszcza się stosowanie, jako alternatywnych rozwiązań zmniejszających zapotrzebowanie na energię elektryczną, energetyki odnawialnej realizowanej przez indywidualne podmioty, np. ogniwa słoneczne, kolektory słoneczne z zachowaniem zasad zawartych w rozdziale 6.5 Odnawialne źródła energii.

W zakresie zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów infrastruktury elektroenergetycznej należy:

- 1) uwzględnić wzdłuż linii napowietrznych 110 kV strefę techniczną obejmującą pas terenu o szerokości ok. 15 m od osi ww. linii, w której:
 - a) należy ograniczyć sadzenie roślinności wysokiej,
 - b) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego przez linię 110 kV,
 - c) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym,
- 2) uwzględnić wzdłuż następujących linii elektroenergetycznych zachowanie stref technicznych, w których należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów:
 - a) dla linii napowietrznej 15 kV – pas 12,0 m (po 6 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznej 0,4 kV – pas 6 m (po 3 m od osi linii),
- 3) wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m,
- 4) zachować zasady zagospodarowania i lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.4.2. Zaopatrzenie w gaz

Dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN200 relacji Wielowieś – Zawadzkie ze stacją redukcyjną I stopnia w Zawadzkiem oraz rozlewni gazu płynnego.

Przy zagospodarowaniu terenów graniczących z siecią gazową wysokiego ciśnienia należy uwzględnić „odległości podstawowe gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 mpa do 10 mpa od obrysów obiektów terenowych” wynikające z *Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe*. Ponadto, należy rozbudowywać sieć gazową w oparciu o istniejącą infrastrukturę gazową, stosownie do rosnących potrzeb.

6.4.3. Zaopatrzenie w ciepło

W związku z planowanym rozwojem intensywnych form zabudowy w centrum miasta za priorytetowe uznaje się przyłączanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do sieci ciepłowniczej, a gdy nie znajduje to uzasadnienia ekonomicznego dopuszcza się indywidualne

rozwiązania. Dla pozostałej zabudowy i terenów położonych poza zasięgiem ww. sieci ciepłowniczej, utrzymany zostaje dotychczasowy system ogrzewania budynków w formie indywidualnych źródeł ciepła z preferencją na proekologiczne systemy ogrzewania, w tym niekonwencjonalne i oparte na odnawialnych surowcach energetycznych. Zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń. Postuluje się ograniczenie na obszarach chronionych oraz sąsiadujących z tymi obszarami stosowania paliw zanieczyszczających atmosferę.

6.5. Odnawialne źródła energii

W Gminie Zawadzkie nie wskazuje się obszarów pod budowę elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW. Jednakże dopuszcza się na jej terenie wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna, energia wody, geotermalna, biomasy itp.

Realizację elektrowni słonecznych, wykorzystującej do produkcji energii ogniwa fotowoltaiczne, o mocy:

- 1) przekraczającej 100 kW dopuszcza się na obszarach wskazanych na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, stawiającej załącznik graficzny do niniejszego opracowania.
- 2) nie przekraczającej 100 kW dopuszcza się na wszystkich terenach obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych oznaczonych symbolem U/P.

Na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania, wskazano tereny urządzeń odgazowania składowiska odpadów z wykorzystaniem gazu do celów energetycznych o mocy przekraczającej 100 kW.

Ponadto na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* wskazuje się lokalizację istniejącej elektrowni wodnej.

Ponadto na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację innych niż wymienione powyżej przedsięwzięć wykorzystujących odnawialne źródła energii, jeśli nie są one sprzeczne z przeznaczeniem terenu oraz przepisami odrębnymi. Realizacja infrastruktury związanej z pozyskiwaniem odnawialnych źródeł energii musi pozostawać w zgodzie z przepisami odrębnymi, w szczególności nie może wpływać negatywnie na stan sanitarny środowiska życia człowieka oraz na jakość środowiska przyrodniczego. Szczegółowe uwarunkowania i odnoszące się do nich rozwiązania powinny być każdorazowo analizowane na etapie planów miejscowych.

6.6. Telekomunikacja

- 1) Zaleca się rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej.
- 2) Dopuszcza się lokalizację anten nadawczo-odbiorczych telefonii bezprzewodowej na istniejących elementach wysokościowych i w innych miejscach wskazanych przez operatorów, z zaleceniem ograniczania ich lokalizacji na terenach o znaczących walorach przyrodniczych i krajobrazowych, w szczególności lokalizację wolnostojących masztów antenowych poza terenami objętymi formami ochrony przyrody lub środowiska kulturowego.
- 3) W przypadku konieczności realizacji urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności stacji bazowych telefonii bezprzewodowej, na terenach o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych dopuszcza się jedynie urządzenia wkomponowane w otoczenie np. w formie detali architektonicznych wpisanych w bryłę budynku lub pod postacią imitacji drzew, o gatunku tożsamym z występującymi na danym obszarze.
- 4) W pierwszej kolejności należy realizować stacje bazowe telefonii bezprzewodowej na terenach przeznaczonych pod obiekty produkcyjne i magazynowe.
- 5) Za wskazane uznaje się lokalizowanie linii telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, w kanałach technologicznych na zasadach ogólnych zawartych w niniejszym rozdziale.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Wskazuje się na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania, następujące obszary, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny projektowanych i modernizowanych dróg publicznych klasy lokalnej,
- 2) tereny gospodarowania odpadami – modernizacja składowiska odpadów w Kielczy polegająca na budowie systemu odgazowania zapewniającego oczyszczenie i wykorzystanie gazu do celów energetycznych oraz budowie punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- 3) tereny sportu i rekreacji w mieście Zawadzkie,
- 4) rozbudowy istniejących cmentarzy w mieście Zawadzkie oraz w sołectwie Żędowice.

Ponadto dopuszcza się realizację innych inwestycji celu publicznego, nie wymienionych powyżej, ale mieszczących się w zakresie dopuszczalnych funkcji i form zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów zabudowy.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wskazuje się na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania, następujące obszary, na których będą realizowane *inwestycje celu publicznego* o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) **sieć dróg głównych stanowiących drogi wojewódzkie nr 426, 463, 901 oraz obejście miejscowości Zawadzkie, Żędowice, Kielcza**, zadanie to zostało uwzględnione w rozdziale 5.1,
- 2) **tereny komunikacji kolejowej, w granicach których ustala się przebieg pierwszorzędnej linii kolejowej nr 144**; zadanie to zostało uwzględnione w rozdziale nr 5.4,
- 3) **tereny infrastruktury gazowniczej – stacji redukcyjno – pomiarową 1^o oraz gazociąg wysokiego ciśnienia**; zadanie to zostało uwzględnione w rozdziale nr 6.4.2,
- 4) **linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji Zawadzkie – Lubliniec, Zawadzkie – Kupski Młyn, Zawadzkie – Rokitnica oraz Zawadzkie – Dobrodzień**; zadanie to zostało uwzględnione w rozdziale nr 6.4.1,
- 5) **tereny infrastruktury elektroenergetycznej – główne punkty zasilania**; zadanie to zostało uwzględnione w rozdziale nr 6.4.1,
- 6) **obszar zalewu podczas powodzi w 1997 r. dla rzeki Mała Panew**; zadanie to zostało uwzględnione w rozdziale nr 11,
- 7) **obszary ochrony i wykorzystania zasobów środowiska oraz gospodarki wodnej, na które składają się:**
 - a) **projektowany Park Krajobrazowy Dolina Małej Panwi**,
 - b) **Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko – Turawskie**,
 - c) **Obszar Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008**,
 - d) **projektowany rezerwat przyrody Dolina Małej Panwi**,
 - e) **główne zbiorniki wód podziemnych: Zbiornik Opole – Zawadzkie – nr 333, Zbiornik Lubiniec – Myszków – nr 327, Zbiornik Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew – nr 328, Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie – nr 335;**

zadania te zostały uwzględnione w rozdziale nr 3,

- 8) **teren gospodarowania odpadami i oczyszczalni ścieków** jako zadanie wynikające z *Wojewódzkiego Programu Gospodarki Odpadami* zostało uwzględnione w rozdziałach 3.3 oraz 6.3.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH MIASTO ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykaz terenów objętych tym obowiązkiem został zamieszczony w rozdziale 9.1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Na terenie Gminy Zawadzkie nie występują obszary, dla których obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynika z innych aktów prawnych.

9.1. Obszary, dla których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych

Obowiązek sporządzania planów miejscowych zgodnie *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczy obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zgodnie z Planszą nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania, wyznaczono taki obszar przy skrzyżowaniu ul. Opolskiej z drogami wojewódzkimi nr 426, 463, 901. Oznaczony został on cyfrą 1a.

Ponadto, zgodnie z ww. ustawą przedmiotowym obowiązkiem objęte są też obszary przestrzeni publicznych wskazane w studium. W niniejszym dokumencie wyznaczono dwa takie obszary przy zbiegu ulic: Świerkłańskiej, Opolskiej i Dębowej. Jest to teren placu publicznego wraz z otaczającymi go nieruchomościami. Na planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania, zostały one oznaczone nr 2a.

Na terenie Gminy Zawadzkie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, dla których również ww. ustawa nakłada obowiązek sporządzania planu miejscowego.

9.2. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W studium wyznaczono następujące obszary, dla których gmina zamierza w pierwszej kolejności sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) część miasta Zawadzkie. Obszar ten oznaczono nr 1b na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania,
- 2) rejon historycznej części Żędowic. Obszar ten oznaczono nr 2b na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania,
- 3) rejon historycznej części Kielczy obejmujący obszar położony w obrębie Kościoła św. Bartłomieja Apostoła, cmentarza oraz Drewnianej Chaty. Teren ten oznaczono nr 3b na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania.

W następnym etapie plac planistycznych zaleca się opracowanie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla:

- 1) pozostałej części wsi Żędowice,
- 2) pozostałej części wsi Kielcza.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

W niniejszym studium wskazano tereny rolnicze jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na których nie powinno się lokalizować obiektów kubaturowych mimo tego, że służyć będą dla celów produkcji rolniczej. Lokalizacja niezbędnych budynków służących gospodarstwu rolnemu winna być zapewniona na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, z dopuszczeniem zachowania istniejącej tego typu zabudowy na innych terenach funkcjonalnych. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych gospodarstw rolnych na terenie miasta Zawadzkie.

Mając na uwadze racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy uwzględnić:

- 1) zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów rolnych I – III klasy bonitacyjnej ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi i przeznaczonymi do zurbanizowania,
- 2) utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzeki Mała Panew oraz w śródpolnych obniżeniach, za wyjątkiem tych wskazanych do zalesień w niniejszym studium,
- 3) utrzymanie zadrzewień śródpolnych na terenach rolniczych,
- 4) ograniczenie rozdrabniania istniejących gospodarstw rolnych i tworzenie gospodarstw wielkoobszarowych powyżej 15 ha.

Zważywszy na perspektywę wdrażania kierunków zrównoważonego rozwoju dla obszaru gminy należy utrzymywać wielokierunkową produkcję polową, ogrodniczą, sadowniczą oraz hodowlaną.

10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Większość lasów na terenie Gminy Zawadzkie ma status lasów ochronnych i jest położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie. Zgodnie z Planem Urządzenia Lasu na lata 2013-2022, sporządzonym dla lasów będących we własności Skarbu Państwa, drzewostany objęte są Planem użytków rębnych i przedrębnych. Pozostałe grunty leśne pełnią funkcje gospodarcze i obejmują niewielkie powierzchnie rozproszone, głównie wzdłuż północnej granicy ww. obszaru chronionego krajobrazu. Mając na uwadze powyższe zaleca się:

- 1) zwiększenie obszarów produkcji leśnej,
- 2) maksymalną ochronę gruntów leśnych z uwagi na ich znaczenie ekologiczne i gospodarcze, a w szczególności zawartych kompleksów poprzez zachowanie ich w dotychczasowym użytkowaniu, za wyjątkiem obszarów wskazanych w niniejszym studium do zmiany ich przeznaczenia,
- 3) zwiększanie areału gruntów leśnych, a tym samym powiększanie obszaru, na którym będzie możliwe prowadzenia produkcji leśnej,
- 4) zwiększanie areału gruntów leśnych poprzez zalesienia gruntów rolnych na terenach przyległych do istniejących kompleksów leśnych a dotyczących najniższych klas bonitacyjnych (Vi VI) jak również gruntów rolnych śródleśnych w wyniku sukcesji naturalnej oraz zwiększenia remiz śródpolnych poza granicą polno-leśną na gruntach rolnych na klasach V-VI, przy czym

zabrania się zmiany charakteru dotychczasowe użytkowania siedlisk chronionych, zgodnie z przepisami odrodnymi.

- 5) zwiększenie wykorzystania zasobów leśnych poprzez tworzenie warunków do lokowania się zakładów związanych z przemysłem drzewnym.

11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie Gminy Zawadzkie nie ma obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lecz to nie oznacza, że zagrożenie powodziowe nie może wystąpić, czego dowodem są powodzie z lat 1997 i 2010. Ich zasięg wskazano na Planszy nr 4 pt. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, będącej załącznikiem graficznym do niniejszego opracowania. W *aktualizacji Programu ochrony środowiska dla Powiatu Strzeleckiego na lata 2012 – 2015 z perspektywą na lata 2016 – 2019* Gminę Zawadzkie uznano za narażoną na występowanie powodzi wywołanymi wodami opadowymi, spowodowanymi rozległymi opadami deszczu, a same miasto Zawadzkie i Żędownice zaliczono do obszarów najbardziej zagrożonych potopieniami w czasie roztopów w powiecie strzeleckim. W związku z powyższym w obszarze objętym zasięgiem powodzi z lat 1997 i 2010 ograniczono rozwój nowej zabudowy, przy czym dopuszczono możliwość zachowania istniejącej zabudowy oraz utrzymania, wyznaczonych w obowiązującym akcie prawa miejscowego, terenów przewidzianych do urbanizacji.

Ponadto, stwierdza się, że na terenie Gminy Zawadzkie nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

Na terenie Gminy Zawadzkie wskazuje się jeden obszar wymagający przekształceń – rewitalizacji. Obejmuje on tereny nieczynnych bocznic kolejowych, niegdyś obsługujących „Hutę Andrzeja”. Jako podstawowy kierunek rewitalizacji wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

W obszarze opracowania nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji i rekultywacji.

13. TERENY ZAMKNIĘTE

Zgodnie z wykazem zamieszczonym w części pierwszej niniejszego opracowania – *Uwarunkowania rozwoju, w rozdziale 5.4*, tereny zamknięte w granicach Gminy Zawadzkie zostały ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z powyższym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dla tych terenów można sporządzać plany miejscowe.

14. SPIS MAP, RYSUNKÓW I TABEL

Spis map:

Mapa 1 Schemat zasad rozwoju przestrzennego. 7

Mapa 2 Schemat rozwoju układu drogowego. 36

Spis rysunków:

Rysunek 1 Sieć wód powierzchniowych na terenie Gminy Zawadzkie. 31

Spis tabel:

Tabela 1 Cele działań ochronnych dla Obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008. 27

Tabela 2 Minimalna liczbę miejsc postojowych. 37