

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572 oraz z 2025 r. poz. 1907, 1940 i 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i uchwałą Nr LIV/360/23 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkim, Rada Miejska w Zawadzkim uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkim, nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zawadzkie”, przyjętej uchwałą Nr LVII/384/23 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 25 września 2023 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkim, zwany dalej planem, w granicach pokazanych na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr na obszarze objętym planem;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem;
 - 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby i konieczności takiego zagospodarowania.

§ 2.

1. Określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) **dach symetryczny** – dach założony na głównej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, łamany dach polski, dach łukowy i walcowy;

- 2) **dojazd** – dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany wyróżniający się wizualnie w otoczeniu wysokością, gabarytami lub formą architektoniczną;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia ograniczająca fragment terenu, wyłącznie na którym dopuszcza się lokalizację budynków i określonych w planie miejscowym budowli, mierzona od linii rozgraniczającej drogi, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) części budynku znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
 - b) schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, logii, tarasów, zadaszeń nad wejściami do budynku,
 - c) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia i wystroju elewacji, a także ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm;
- 5) **linia zabudowy obowiązująca** – linia ograniczająca fragment terenu, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 6) **obiekt infrastruktury technicznej** – obiekt budowlany związany z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia taki jak: lokalne ujęcie wody, obiekt służący do magazynowania wody, pompownia, hydrofornia, obiekt uzdatniania wody, przepompownia ścieków, stacja transformatorowa, agregat prądotwórczy, zbiornik na gaz do ogrzewania budynku, kotłownia, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 7) **obiekt wbudowany w budynek** – pomieszczenie lub wyodrębniony zespół powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiących funkcjonalną całość, należące do danej klasy przeznaczenia terenu, zlokalizowane w budynku o innej klasie przeznaczenia;
- 8) **parking terenowy** – sytuowane na gruncie jednopoziomowe, odkryte stanowisko postojowe dla samochodów lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem wyposażenia drogi wewnętrznej, w tym także usytuowane pod budowlą przekrytą dachem;
- 9) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczenie terenu** – obiekty lub/i zagospodarowanie określonej w planie miejscowym klasy przeznaczenia terenu, które jako jedyne można sytuować na danym terenie;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie dopuszczone na terenie o innej klasie przeznaczenia na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, uzupełniające przeznaczenie tego terenu;
- 12) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna wymagająca starannego i jednorodnego zagospodarowania oraz wyposażenia uwzględniającego walory kulturowe i krajobrazowe, w szczególności wymagająca :
 - a) zapewnienia ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) starannego ukształtowania nawierzchni, oświetlenia i zieleni;
- 13) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci ciepłownicze i elektryczne, gazociągi, sieci telekomunikacyjne i inne przewody wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz urządzenia melioracyjne;
- 14) **standardy jakości środowiska** – standardy jakości środowiska wymagane przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 15) **szerokość elewacji frontowej** – mierzona w poziomie odległość pomiędzy zewnętrznymi krawędziami skrajnych ścian głównej bryły budynku, na elewacji usytuowanej od strony dojazdu na działkę;
- 16) **szlak turystyczny** - wytyczona w terenie trasa lub ścieżka piesza, rowerowa lub pieszo-rowerowa, konna, kajakowa, widokowa, tematyczna, dydaktyczna, przyrodniczo-edukacyjna, oznakowana i wyposażona w urządzenia informacyjne zapewniające jej bezpieczne przebycie turysty;
- 17) **teren** – fragment obszaru objętego planem wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, gdzie litery oznaczają klasę przeznaczenia terenu, a liczba numer porządkowy terenu;

- 18) **terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne** – niekryte urządzenia do uprawiania sportu oraz urządzenia rekreacyjne, w tym rekreacyjne budowle kryte dachem;
- 19) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa niezaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niewymagająca korzystania z transportu pojazdami o masie większej niż 3,5 tony;
- 20) **usługi kształcenia dodatkowego** – działalność usługowa związana z doszkąłaniem, doskonaleniem zawodowym, kursami i szkoleniami oraz wspomagająca proces nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i tresury zwierząt;
- 21) **zielen towarzysząca** – zieleń ozdobna i rekreacyjno-wypoczynkowa towarzysząca zabudowie.

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 2, zwany dalej rysunkiem planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol terenu;
 - 4) linia zabudowy obowiązująca;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - 6) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 7) wymiar linii podany w metrach;
 - 8) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania;
 - 9) strefa zieleni;
 - 10) historyczna dominanta przestrzenna;
 - 11) chronione krzewy ozdobne;
 - 12) drzewa do zachowania;
 - 13) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
 - 14) obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego;
 - 15) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” (cały obszar objęty planem);
 - 16) Obszar Natura 2000 SOO „Dolina Małej Panwi”;
 - 17) granica obszaru Natura 2000 –SOO „Dolina Małej Panwi”;
 - 18) naturalne siedliska przyrodnicze (3260 i 9170);
 - 19) siedlisko chronionych gatunków zwierząt (39);
 - 20) granica Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Pod Dębami”;
 - 21) pomnik przyrody;
 - 22) granica krajobrazu priorytetowego „Dolina Małej Panwi” o kodzie 16-318.57-68;
 - 23) granica krajobrazu w formach ochrony o kodzie 16-318.57-126;
 - 24) obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych;
 - 25) obszar osuwania się mas ziemnych (osuwisko);
 - 26) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obejmująca:
 - a) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%),
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%),
 - 27) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej;
 - 28) strefa ograniczeń w zabudowie od lasu;
 - 29) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
 - 30) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia;
 - 31) lokalne ujęcie wody;
 - 32) kanał zrzutowy odprowadzający ścieki oczyszczone z lokalnej oczyszczalni ścieków.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utworzone dla planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

- 1) 1MN-U i 2MN-U - 10%;
- 2) 1UT-UK, 1UZ-UE - 20%;
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;
 - 2) teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UT-UK;
 - 3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczony symbolem UZ-UE;
 - 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
 - 5) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem IKO;
 - 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;
 - 7) teren łąk i pastwisk lub lasu, oznaczony symbolem RNL-L;
 - 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
 - 9) teren lasu, oznaczony symbolem L.
2. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej to na terenach, o których mowa w ust. 1, można:
 - 1) sytuować obiekty budowlane zgodne z klasą przeznaczenia ustaloną dla danego terenu wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) sytuować sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów i ich zabudowy;
 - 3) urządzać zieleń towarzyszącą.

§ 8.

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

- 1) obejmuje się ochroną elementy zagospodarowania w otoczeniu obiektu wpisanego do rejestru zabytków, pałacyku myśliwskiego „Zameczek”, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:
 - a) dziedziniec pałacowy - oznaczony na rysunku planu jako przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania,
 - b) ogród przypałacowy – oznaczony na rysunku planu jako strefa zieleni,
 - c) historyczna dominanta przestrzenna;
- 2) obowiązuje rewaloryzacja elementów zagospodarowania terenu oraz historycznej dominanty przestrzennej, o których mowa w pkt 1, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ-UE;
- 3) obowiązuje zakaz stosowania:
 - a) dachów półszczytowych,
 - b) jaskrawych kolorów na elewacjach obiektów budowlanych;
- 4) określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów geometria dachów nie dotyczy zadaszonych wejść do budynku, tarasów i oranżerii, elementów doświetlenia poddasza, a także szklarni i tuneli foliowych.

§ 9.

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U, 2MN-U i 1UT-UK dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny;
- 3) obowiązuje zakaz:
 - a) stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania,
 - b) składowania na otwartym terenie materiałów i substancji będących źródłem emisji nieorganizowanej;
- 4) skanalizowanie cieków wodnych i rowów dopuszcza się wyłącznie na terenach dróg, lokalizacji dojazdów i parkingów oraz w miejscach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu;
- 5) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na wody podziemne i mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód, w szczególności obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) 1MN-U i 2MN-U - należy do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) 1UZ-UE - należy do terenów domów opieki społecznej i terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) obowiązuje zakaz sytuowania nowych dominant przestrzennych, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- 9) na niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchniach działek budowlanych obowiązuje zieleń towarzysząca lub teren biologicznie czynny.

§ 10.

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

- 1) na rysunku planu wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

pałacyk myśliwski „Zameczek”, Zawadzkie ul. Czarna 2, 1856 r., pocz. XX w. (dz. nr 3062 km.8), nr rejestru 2119/86 z dn. 25.02.1986 r., obecnie Dom Pomocy Społecznej dla Dzieci i Młodzieży oraz Osób Dorosłych Niepełnosprawnych Intelktualnie;

- 2) obejmuje się ochroną obiekt lokalnego dziedzictwa kulturowego, wskazany na rysunku planu, nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków: stodoła o konstrukcji drewnianej na podmurówce, opierzona, 1920 r., obecnie „Letnia Leśna Izba Edukacyjno-Turystyczna” Leśnictwa Dębie, dla ochrony którego ustala się:
 - a) obowiązuje ochrona bryły i gabarytów budynku, technologii budowlanej i materiału wykonania, formy i układu dachu, w tym „wolicz oczu” nad wrotami stodoły, a także ochrona kompozycji elewacji oraz historycznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) obowiązuje zakaz nadbudowy budynku, zewnętrznego docieplenia elewacji oraz montażu urządzeń technicznych na elewacji i dachu budynku,
 - c) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie o urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz scenę letnią, wykorzystywaną podczas wydarzeń edukacyjnych lub kulturalnych.

§ 11.

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

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” (PL.ZIPOP.1393.OCHK.396), ustanowiony Uchwałą Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r. w sprawie ochrony walorów krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 1989 r., Nr 19, poz. 231), w granicach wskazanych na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z Uchwałą Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 2017 – tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r., poz. 414) wraz ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2017 r. poz. 1675);
- 2) Obszar Natura 2000 SOO „Dolina Małej Panwi” (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH160008.H), ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru siedlisk Dolina Małej Panwi (PLH160008) (Dz. U. z 2022 r. poz. 1746), w granicach wskazanych na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2023 r., poz. 2786), w szczególności obowiązuje:
 - a) ochrona naturalnych siedlisk przyrodniczych, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu:
 - Nizinne i podgórskie rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (*Ranunculon fluitantis*) - (kod 3260),
 - Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Gallio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*) - (kod 9170),
 - b) ochrona siedlisk chronionych gatunków zwierząt, o lokalizacji wskazanej na rysunku planu - siedlisko ssaków (wydra - kod 39),
 - c) obowiązek likwidacji zacinienia koryta rzeki Mała Panew do stopnia właściwego dla zachowania i rozwoju naturalnych siedlisk przyrodniczych, o których mowa w lit. a tiret pierwsze;
 - d) w gospodarce leśnej zakaz stosowania nierodzimych gatunków drzew i krzewów, w szczególności wprowadzania obcych gatunków inwazyjnych, także do podszytu i runa leśnego,
 - e) obowiązek zachowania biogrup starego drzewostanu, w szczególności grabu i lipy, mniej przydatnych gospodarczo,
 - f) zakaz uniemożliwiania lub ograniczania dostępu do wody dziko występującym zwierzętom;
- 3) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Pod Dębami”, w granicach wskazanych na rysunku

- planu, podlega ochronie zgodnie z rozporządzeniem Nr 0151/P/8/2003 Wojewody Opolskiego z dnia 8 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2003 r. Nr 109, poz. 2303);
- 4) pomnik przyrody, wskazany na rysunku planu, podlega ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2005 r. Nr 72, poz. 2231, nr 311 z załącznika do rozporządzenia): buk pospolity (*Fagus sylvatica*), obwód pnia 395 cm, wysokość 30 m, wiek ok. 150 lat, oddział 14a leśnictwa Dębie, dz. nr 3101 (poz. 311);
 - 5) krajobraz priorytetowy „Dolina Małej Panwi” o kodzie 16-318.57-68 oraz krajobraz w formach ochrony o kodzie 16-318.57-126, w granicach wskazanych na rysunku planu, podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego - obowiązują rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu priorytetowego i krajobrazu w formach ochrony określone w uchwale nr XIV/158 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia audytu krajobrazowego województwa opolskiego.

§ 12.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości ustala się w przepisach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 13.

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

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu miejscowego, obejmujących obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obowiązują zakazy i ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 2) na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych oraz obszarze osuwania się mas ziemnych (osuwisku), wskazanym na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zakaz sytuowania budynków, budowli przekrytych dachem, sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo budowy i eksploatacji budowli nieprzekrytych dachem;
- 3) w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV (EE110kV) o szerokości 15 m oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (EEnn) o szerokości 5 m, licząc w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów linii, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone przepisami odrębnymi w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zakaz:
 - a) sytuowania budynków, ich balkonów i tarasów, a także dobudowanych do nich oranżerii,
 - b) sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
 - c) sytuowania budowli o wysokości większej niż 3 m,
 - d) dokonywania trwałych nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
 - e) dokonywania zmian ukształtowania powierzchni terenu,
 - f) prowadzenia robót budowlanych i zagospodarowania terenu w sposób zagrażający prawidłowemu funkcjonowaniu linii lub ograniczający stały dostęp do niej;
- 4) w strefie ograniczeń w zabudowie od lasu obejmującej pas terenu położony w odległości

do 15 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem L, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony pożarowej oraz określające warunki techniczne sytuowania budynków od granicy lasu;

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

§ 14.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wszystkich terenów na obszarze objętym planem poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR;
- 2) obowiązuje zachowanie zewnętrznych powiązań drogi 1KR, o której mowa w pkt 1, z układem dróg publicznych:
 - a) z drogą wojewódzką nr 426 relacji Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle, poprzez ulicę Czarną,
 - b) z powiatową drogą publiczną DP1839 O relacji Spórok – Staniszcze Małe poprzez wydzielone geodezyjnie drogi leśne o nawierzchni utwardzonej, pełniące funkcję dróg pożarowych;
- 3) parametry i zasady kształtowania zagospodarowania drogi 1KR, o której mowa w pkt 1, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 15.

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

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w liniach rozgraniczających i w liniach wydzielenia geodezyjnego dróg, w konstrukcjach drogowych i drogowych obiektach inżynierskich, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się zachowanie wskazanej na rysunku planu istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EE110kV relacji Ozimek-Zawadzkie oraz linii niskiego napięcia EEnn jako napowietrznych oraz ich przebudowę, rozbudowę i wymianę w istniejącym przebiegu;
- 4) dopuszcza się usytuowanie obiektów infrastruktury technicznej:
 - a) wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U, 1UZ-UE oraz 1IKO,
 - b) jako obiekt wbudowany w budynek;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej niebędących budynkami, sytuowanych na wydzielonych działkach, nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - b) udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
 - c) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - d) formy i kąta nachylenia dachu,
 - e) minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 6) przy lokalizacji sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków ich usytuowania;
- 7) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się z komunalnej sieci wodociągowej lub z lokalnego ujęcia wody, wskazanego na rysunku planu miejscowego, lub innego źródła wody spełniającej wymogi wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 8) do celów przeciwpożarowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz, alternatywnie lub uzupełniająco, z wykorzystaniem czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią

- kanalizacji sanitarnej na komunalną lub lokalną oczyszczalnię ścieków, usytuowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1IKO, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) 1MN-U i 2MN-U i 1UT-UK przy braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem ich odprowadzenia na komunalną oczyszczalnię ścieków,
 - oczyszczanie ścieków bytowych w przydomowej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem odprowadzenia osadów ściekowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;
 - b) 1UT-UK – stosowanie przenośnych toalet typu toi-toi, pod warunkiem odprowadzenia ścieków bytowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;
 - 11) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę kanału zrzutowego odprowadzającego ścieki oczyszczone z lokalnej oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1IKO, oraz zmianę jego przebiegu;
 - 12) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej i do wód lub do ziemi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,
 - b) czystych – do wód lub do ziemi po zastosowaniu rozwiązań technicznych obejmujących przechwytywanie wód całości lub części w miejscu opadu, gromadzenie, spowolnienie ich odpływu do odbiornika oraz ich zagospodarowanie poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu i/lub retencjonowanie w lokalnych urządzeniach bioretencji;
 - 13) do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony w pkt 12 lit. b nie było możliwe;
 - 14) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 15) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z lokalnej sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 16) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się ze zbiorników na gaz płynny;
 - 17) obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
 - 18) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach i na budowach przekrytych dachem oraz na gruncie, z wykluczeniem ich usytuowania:
 - a) na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz obiekcie lokalnego dziedzictwa kulturowego, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2,
 - b) na gruncie, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MN-U i 1UT-UK;
 - 19) w przypadku kolizji nowej zabudowy i zalesienia terenów z istniejącą siecią melioracyjną obowiązuje stosowanie rozwiązań zapewniających jej prawidłowe funkcjonowanie.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) wyklucza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową i grupową,
 - b) usługi handlu,
 - c) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) usługi rzemieślnicze,

- e) usługi kultu religijnego,
 - f) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 2) usługi edukacji - dopuszcza się wyłącznie jako usługi kształcenia dodatkowego.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 2500 m²;
 - 2) dla usług kształcenia dodatkowego sytuowanych jako obiekt wbudowany w budynek obowiązuje zastosowanie przegród budowlanych, które zapewniają właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,50,
 - b) minimalna - 0,05;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12 m,
 - b) dla budowli – 6 m;
 - 7) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 3, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 35 m;
 - 8) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 40°;
 - 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KR;
 - 10) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budowli przekrytych dachem;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2500 m².
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług turystyki – 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - c) dla pozostałych usług - 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla usług obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe;
 - 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3;
 - a) należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - b) nie obowiązują dla lokalu użytkowego usytuowanego w jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking terenowy, garaż, wiata garażowa.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 17.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.
- 2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową i grupową;

- 2) usługi handlu;
 - 3) usługi handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) usługi rzemieślnicze;
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) usługi nauki;
 - 7) usługi edukacji;
 - 8) usługi rozrywki;
 - 9) usługi kultu religijnego;
 - 10) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,50,
 - b) minimalna - 0,10;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 10 m,
 - b) dla budowli – 5 m;
 - 6) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 30 m;
 - 7) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 20° do 40°;
 - 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 3 m od drogi 1KR;
 - 9) w odniesieniu do budowli nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budowli przekrytych dachem;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1400 m².
- 1) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług - 1 stanowisko postojowe;
 - 3) dla usług turystyki i usług gastronomii obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w liczbie równej lub większej niż 1;
 - 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2 i 3:
 - a) należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - b) nie obowiązują dla lokalu użytkowego usytuowanego w jednorodzinny budynek mieszkalny;
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy, garaż, wiatra garażowa.
- 2) Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1400 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UK** ustala się przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług kultury i rozrywki.
2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi turystyki – wyklucza się usługi hotelarskie;
 - 2) usługi kultury i rozrywki - wyklucza się usługi rozrywki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi edukacji wyłącznie jako usługi kształcenia dodatkowego.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi kształcenia dodatkowego dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek;
 - 2) obowiązują rozwiązania techniczne i nawierzchnie przyjazne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,40,
 - b) minimalna - 0,20;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 10 m,
 - b) dla budowli – 5 m;
 - 7) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 25 m;
 - 8) obowiązują dachy symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35° do 45°;
 - 9) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m².
5. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
 - 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe;
 - 3) obowiązuje nie mniej niż 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) obowiązuje usytuowanie stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 i 3, na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 5) obowiązują miejsca do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10 stanowisk.
6. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ-UE** ustala się przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji.
2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) zabudowę zamieszkania zbiorowego dla użytkowników-pensjonariuszy;
 - 2) mieszkania i pomieszczenia mieszkalne dla pracowników i gości przebywających okresowo sytuowane wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;
 - 3) budynki inwentarskie „mini zoo”, związane wyłącznie z usługami zdrowia i pomocy

- społecznej oraz usługami edukacji.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - 1) usługi sportu i rekreacji;
 - 2) usługi kultu religijnego;
 - 3) elektrownie słoneczną;
 - 4) komunikację drogową wewnętrzną.
 4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 3, dopuszcza się:
 - 1) usługi sportu i rekreacji na nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
 - 2) usługi kultu religijnego wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek oraz w formie wolnostojących kapliczek;
 - 3) sytuowanie elektrowni słonecznej na gruncie oraz na dachach budynków i budowli przekrytych dachem, z wykluczeniem jej sytuowania na obiekcie wpisanym do rejestru zabytków oraz w przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania i w strefie zieleni;
 - 4) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m w granicach wydzielenia geodezyjnego.
 5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązują rozwiązania techniczne i nawierzchnie przyjazne dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 2) w budynkach inwentarskich dopuszcza się wyłącznie chów rodzimych gatunków zwierząt hodowlanych i zwierząt domowych, o łącznej obsadzie nie przekraczającej 5 DJP,
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,80,
 - b) minimalna - 0,05;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,35;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12 m, z zastrzeżeniem pkt 7,
 - b) dla budowli – 8 m;
 - 7) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje historyczna wysokość zabudowy, w tym wieży stanowiącej historyczną dominantę przestrzenną;
 - 8) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 4, przy czym czwartą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalne wymiary zewnętrzne budynku - szerokość 25 m, długość 60 m,
 - 9) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°;
 - 10) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia ta nie dotyczy budowli, w tym budowli przekrytych dachem;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 5000 m².
 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) w przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania, określonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania:
 - budynków,
 - nadziemnych budowli i zieleni w sposób przesłaniający widok na obiekt wpisany do rejestru zabytków od strony głównego dojazdu na teren,
 - naziemnych urządzeń produkcji energii,
 - miejsc do parkowania samochodów o więcej niż 10 stanowiskach postojowych łącznie,
 - obiektów tymczasowych,
 - b) ochrona krzewów ozdobnych (rododendronów) oraz drzew do zachowania (dęb szypułkowy), wskazanych na rysunku planu;
 - 2) w strefie zieleni, określonej na rysunku planu, ustala się:

- a) obowiązuje ukształtowanie zieleni komponowanej, ogrodu historycznego lub ogrodu tematycznego, wraz z pasem zieleni wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, izolującej wizualnie teren lokalnej oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IKO,
 - b) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin, retencję wód opadowych i roztopowych lub pokryta zbiornikami wodnymi, z wykluczeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, musi stanowić co najmniej 80% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się wyłącznie sytuowanie budowli przekrytych dachem o funkcji rekreacyjnej lub obiektów architektury ogrodowej,
 - d) zakaz sytuowania:
 - naziemnych urządzeń produkcji energii,
 - miejsc do parkowania samochodów,
 - obiektów tymczasowych.
7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla usług zdrowia i pomocy społecznej – 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc dla stałych użytkowników - pensjonariuszy,
 - b) dla usług edukacji - 2 stanowiska postojowe na 1 oddział;
 - 3) obowiązują miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w liczbie:
 - a) 1 stanowisko – jeśli liczba stanowisk postojowych jest mniejsza niż 10,
 - b) 2 stanowiska - jeśli liczba stanowisk postojowych wynosi od 10 do 30,
 - c) 3 stanowiska – jeśli liczba stanowisk postojowych jest większa niż 30;
 - 4) obowiązuje sytuowanie stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 2 i 3, na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy, garaż, wiata garażowa;
 - 6) obowiązują miejsca do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5 stanowisk, sytuowane w rejonie wejścia do obiektu, któremu te miejsca towarzyszą.
8. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 120°.

§ 20.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie utwardzoną drogę leśną udostępnioną do ruchu publicznego.
- 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość drogi – od 6 m do 8 m, w istniejących liniach rozgraniczających drogi;
 - 2) drogę zapewniającą dojazd do budynków i działek budowlanych, należy:
 - a) wykonać jako drogę spełniającą wymogi drogi pożarowej,
 - b) zakończyć placem do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 20 m.

§ 21.

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKO** ustala się przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się teren

- elektroenergetyki.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna - 0,1,
 - b) minimalna - 0,0;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - c) dla budynków - 9 m,
 - d) dla budowli – 9 m;
 - 5) obowiązują dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem do 40°;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
 - 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1UZ-UE;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie równej lub większej niż 0;
 - 3) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty.
 5. Ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 70° i nie większy niż 110°.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:
 - 1) usługi sportu i rekreacji;
 - 2) komunikację pieszo-rowerową.
3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się:
 - 1) usługi sportu i rekreacji wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym plaże, kąpieliska, pola biwakowe i szlaki turystyczne;
 - 2) komunikację pieszo-rowerową prowadzoną wyłącznie przez mosty i kładki.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje ochrona:
 - a) naturalnych siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków zwierząt, zgodnie z wymogami §11,
 - b) naturalnego, silnie meandrującego koryta rzeki,
 - c) naturalnej roślinności brzegowej wód obejmującej pasy szuwarów, nadrzecznych ziołorośli, nieleśnych zadrzewień i zakrzewień, stanowiących naturalną obudowę zwiększającą bioróżnorodność;
 - 2) obowiązuje zakaz skracania i prostowania koryta rzeki;
 - 3) na obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych i obszarze osuwania się mas ziemnych (osuwisku) obowiązują wymogi § 13 pkt 2;
 - 4) szlaki turystyczne dopuszcza się wyłącznie o szerokości co najmniej 2,5 m, jako powiązania drogowe dróg dojazdowych do gruntów rolnych lub dróg leśnych, usytuowanych po obu brzegach rzeki.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** i **2RN** ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. W ramach klasy przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się sytuowanie plantacji.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz:
 - a) sytuowania budynków;
 - b) przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne,
 - c) wykonywania nowych melioracji odwadniających i dokonywania innych zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;
 - 2) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 3) na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1RN, dopuszcza się sytuowanie nie więcej niż dwóch budowli przekrytych dachem, zapewniających schronienie dla zwierząt gospodarskich, o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35 m² każda,
 - b) maksymalna wysokość budowli - 6 m,
 - c) dach o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25° do 40°.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1RNL-L** do **3RNL-L** ustala się przeznaczenie: teren łąk i pastwisk lub lasu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zakaz:
 - a) przekształcania łąk i pastwisk w grunty orne,
 - b) wykonywania nowych melioracji odwadniających i dokonywania innych zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody;
 - 2) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 3) do zalesienia gruntów rolnych należy wykorzystywać gatunki drzew zgodne z siedliskiem i potencjalną roślinnością;
 - 4) na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty leśne (Ls) obowiązują przepisy odrębne o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, zgodnie z wymogami § 11;
 - 5) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzą obowiązują wymogi § 13 pkt 1.

§ 25.

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

§ 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3L** ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, z uwzględnieniem prawnej ochrony przyrody i krajobrazu, zgodnie z wymogami § 11;
 - 2) obowiązuje zakaz sytuowania budynków i budowli przekrytych dachem w granicach obszaru Natura 2000;
 - 3) dla obiektów związanych z gospodarką leśną, wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej budynków i budowli, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna - 0,40,
 - minimalna - 0,05;

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 10 m,
 - dla budowli – 6 m;
 - e) maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji budynku - 2, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym,
 - f) obowiązują dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 30° do 45°;
 - g) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25 m od drogi 1KR.
3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1, oraz jego wyposażenia w miejsca do parkowania:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy, garaż, wiatła garażowa.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27.

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

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

§ 29.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zawadzkiem
Krzysztof Grabowski

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

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

RYSUNEK PLANU

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

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

- 1)
- 2)

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zawadzkim
Krzysztof Grabowski

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

ROZSTRZYGNIECIE

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zawadzkiem
Krzysztof Grabowski

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

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zawadzkie, obejmującego tereny Nadleśnictwa Zawadzkie oraz Domu Pomocy Społecznej w Zawadzkiem, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik4.gml

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Zawadzkiem
Krzysztof Grabowski