

Uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkiem.

Opols.2017.2453 z dnia 2017.10.06

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 6 października 2017 r.

Wejście w życie:

6 listopada 2017 r.

**UCHWAŁA Nr XXXIV/319/17
RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM**

z dnia 25 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkiem"

(Opols. z 2017 r. poz. 2453.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XXV/255/16 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkiem, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu**

§ 1.

1. Stwierdza się, że "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkiem" nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zawadzkie", przyjętego uchwałą nr XLVII/460/14 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 27 października 2014 r.
2. Uchwała się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkiem", zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony od zachodu drogą wojewódzką nr 426, od północy drogą wojewódzką nr 901, od wschodu granicami działek ewidencyjnych nr 3704/1 i nr 3704/2, a także drogą w działkach ewidencyjnych nr 897/3 i nr 881/1, od południa drogą w działce ewidencyjnej nr 896/1, od południowego-zachodu granicami działek ewidencyjnych nr 897/1, nr 903/5 oraz nr 3080.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica terenu zamkniętego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem złożonym z: wielkich liter wskazujących przeznaczenie terenu, zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w § 5 ust. 2 oraz numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 6) granica Obszaru Natura 2000 "Dolina Małej Panwi" PLH160008;
- 7) udokumentowane główne zbiorniki wód podziemnych (cały obszar objęty planem);
- 8) strefa sanitarna cmentarza;
- 9) strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, które nie zostały wyszczególnione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość nadziemnych części budynków, wiat i altan oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających, granicy nieruchomości lub innego obiektu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać zarówno w granicach działki budowlanej jak i terenu;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie ani przeważać w granicach działki budowlanej oraz terenu;
- 5) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 6) **szerokości elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć łączną szerokość elewacji wszystkich bezpośrednio przylegających do siebie budynków zlokalizowanych na tej samej działce, w tej samej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi lub ulicy publicznej;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono określone przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 8) **usługach obsługi ludności i przedsiębiorstw** - należy przez to rozumieć: usługi gastronomii, hotelarstwa, usługi biurowe, naprawcze i techniczne, usługi handlu, za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługi szkoleniowe i konferencyjne;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 10) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone

- trwale z gruntem, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.
2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5.

1. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:
 - 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 2) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;
 - 3) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
 - 4) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
 - 5) teren drogi publicznej klasy głównej oraz komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGK**;
 - 6) tereny dróg i ulic publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 7) teren drogi i ulicy publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6.

1. Budowę oraz przebudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:
 - 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie, pod warunkiem, że nie nastąpi zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
 - 2) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;
 - 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem.
2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.
3. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały. Linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej.
4. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, o których mowa w ust. 3, o maksimum 1,5 m, przez elementy budynków takie jak: okapy dachu, gzymsy, schody i pochylnie zewnętrzne, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej.

§ 7. Jako **przestrzeń publiczną**, na obszarze objętym planem, wskazuje się teren oznaczony

symbolem **KS** oraz ulice w ciągach dróg publicznych, dla których ustala się kształtowanie dostępności ze szczególnym uwzględnieniem ruchu osób pieszych i niepełnosprawnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, w tym w szczególności wód udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 333 "Zbiornik Opole - Zawadzkie", GZWP 327 "Zbiornik Lubliniec - Myszków", GZWP 335 "Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie" oraz GZWP 328 "Zbiornik Dolina Kopalna Małej Panwi" na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 5) zakaz składowania odpadów.

2. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz stosowania instalacji grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
- 2) nakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich w sposób niepowodujący zapylenia lub zanieczyszczenia powietrza;
- 3) zakaz termicznego przekształcania odpadów.

3. Dla obszaru objętego planem w zakresie dopuszczalnych **poziomów hałasu** w środowisku obowiązują przepisy odrębne, przy czym:

- 1) w przypadku lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami **PU.1**, **PU.2** i **U** funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

4. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U** - w zakresie magazynowania i dystrybucji paliw płynnych i gazowych, lokalizacji centrów handlowych, budowy parkingu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **PU.1** i **PU.2** - bez ograniczeń, w zakresie przeznaczenia terenu określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **KS** - w zakresie budowy parkingu, garaży oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - d) na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG.1**, **KDG.2**, **KDG.3** i **KDD** oraz

terenie oznaczonym symbolem **KDGK** - w zakresie budowy i przebudowy dróg i linii kolejowej oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej,
e) na terenie oznaczonym symbolem **KK** - w zakresie budowy i przebudowy linii kolejowej oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej,
f) na terenie oznaczonym symbolem **E** - w zakresie budowy i przebudowy linii elektroenergetycznych;

3) zakaz lokalizacji budowli wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich.

6. Dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć i podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 "Dolina Małej Panwi" PLH160008 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013 r. poz. 500), którego część położona jest na obszarze objętym planem.

§ 10. Ustala się **zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) zakaz budowy nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz umieszczania instalacji i urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na elewacjach i połaciach dachów skierowanych w stronę dróg publicznych;
- 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu - zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Na obszarze objętym planem nie występują **zabytki nieruchome** objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych, stanowiska archeologiczne, ani zabytki wymagające ochrony.

2. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe ani dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- 1) udokumentowanych terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²;
 - 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - w przedziale od 80° do 100°.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustalone w ust. 1 nie dotyczą terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, komunikację kolejową oraz infrastrukturę techniczną, ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów wymagających określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Ustala się **strefę technologiczną od linii elektroenergetycznych** wysokiego napięcia 2 x 110 kV o szerokości 15 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew. Zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 17. Wskazuje się **strefę ochrony sanitarnej cmentarza** o szerokości 50 m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności i zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej.

§ 18. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:
 - 1) system dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w tym:
 - a) drogę wojewódzką nr 426 relacji Zawadzkie - Strzelce Opolskie, oznaczoną na rysunku planu symbolami **KDG.1** i **KDG.2**, dla której ustala się przebudowę do parametrów drogi klasy głównej,
 - b) drogę wojewódzką nr 901 relacji Olesno - Gliwice, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDG.3**, dla której ustala się przebudowę do parametrów drogi klasy głównej,
 - c) drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**, dla której ustala się przebudowę do parametrów drogi dojazdowej;
 - 2) drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych i przebudowę istniejących dróg, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) drogi publiczne oraz wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 3) wszystkie drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych - zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) organizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Ustala się utrzymanie istniejącej linii kolejowej nr 144 relacji Tarnowskie Góry - Opole Główne na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KK**. Przebudowa oraz parametry linii - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustala się utrzymanie istniejącego skrzyżowania linii kolejowej z drogą główną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDGK**. Szerokość i długość przejazdu kolejowo-drogowego oraz szerokość korony drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

1. Ustala się obsługę terenów w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

- 1) **zaopatrzenie w wodę** - poprzez gminną sieć wodociagową, przy uwzględnieniu konieczności zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów do celów przeciwpożarowych, przy czym dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **odprowadzenie ścieków** - poprzez podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku - do zbiorników bezodpływowych;
- 3) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** - do kolektora kanalizacji deszczowej na następujących zasadach:
 - a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się cieki i zbiorniki wodne oraz studnie chłonne,
 - b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po własnej nieruchomości w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg,
 - c) wszelkie powierzchnie o utwardzonej nawierzchni na terenach dróg publicznych, parkingów oraz stacji paliw należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 4) **zaopatrzenie w energię elektryczną** - z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej na następujących zasadach:
 - a) utrzymuje się istniejącą sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia NN i SN, przy czym budowę nowych odcinków dopuszcza się wyłącznie jako linie kablowe,
 - c) ustala się skablowanie napowietrznych linii energetycznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w granicach wyznaczonych w

planie terenów o innym przeznaczeniu, jako przeznaczenia uzupełniającego,
e) ustala się strefę techniczną wokół wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV o szerokości 1,5 m; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,
f) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;

5) **zaopatrzenie w gaz** - na następujących zasadach:

- a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej, dopuszcza się rozbudowę i budowę dystrybucyjnej sieci gazowej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa,
- b) z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **zaopatrzenie w energię cieplną** na następujących zasadach:

- a) z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła oraz kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych,
- b) dopuszcza się montaż instalacji i urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych, o mocy nie przekraczającej 100 kW;

7) **telekomunikacja** - wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych na następujących zasadach:

- a) z istniejącej sieci, obiektów i urządzeń,
- b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym rozmieszczanie i instalowanie urządzeń w granicach wyznaczonych w planie terenów o innym przeznaczeniu - zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) **gospodarka odpadami** - zagospodarowanie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1

Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej

§ 24.

1. Wyznacza się **teren usług** oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze,
- b) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw;

2) uzupełniające:

- a) obiekty magazynowe,
- b) parkingi,
- c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie określonym w § 8 ust. 4 pkt 2 lit. a.

3. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 85%;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 15%;
 - 3) intensywność zabudowy: $0,02 \pm 2$;
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDG.2** oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDG.3**, przy czym przy lokalizacji obiektów budowlanych na działce należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie odległości od krawędzi jezdni,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,
 - c) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren linii kolejowej oznaczonej symbolem **KK**, przy czym przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie odległości od osi skrajnego toru;
 - 5) liczba miejsc postojowych:
 - a) dla usług obsługi komunikacji samochodowej, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 4,
 - b) dla usług obsługi ludności i przedsiębiorstw, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b - odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m² powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla wszystkich usług należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdym 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,
 - d) dla wszystkich terenów należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc;
 - 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach lub na parkingach podziemnych.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m i 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 100 m;
 - 3) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i czterospadowe o kącie nachylenia do 30°.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 25.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **PU.1** i **PU.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) produkcja, składy i magazyny, bazy: budowlane, maszynowe, logistyczne,
 - b) usługi obsługi ludności i przedsiębiorstw, usługi obsługi komunikacji samochodowej, rzemiosło;
 - 2) uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) usługi kultury, rozrywki i sportu,
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Dopuszcza się pobór wód do celów technologicznych i gospodarczych.
4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 85%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: $0,3 \pm 0,8$;

- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna, wyznaczona na rysunku planu:
 - a) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDG.1**, przy czym przy lokalizacji obiektów budowlanych na działce należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie odległości od krawędzi jezdni,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**,
 - c) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD**,
 - d) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren linii kolejowej oznaczony symbolem **KK**, przy czym przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie odległości od osi skrajnego toru,
 - e) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **E**,
 - f) od lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) liczba miejsc postojowych:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz baz - minimum 2 miejsca postojowe na każdych 10 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 10,
 - b) dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b oraz usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b, odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni handlowej, dla usług kultury, rozrywki i sportu minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni dostępnej dla klientów, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m² powierzchni konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla wszystkich usług należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,
 - d) dla wszystkich terenów należy dodatkowo wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 15 miejsc;
 - 6) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych jako wyznaczone na terenie, w budynkach lub na parkingach podziemnych.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 20 m;
 - 2) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 140 m;
 - 3) geometria i cechy dachów: dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 30°.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:
- 1) teren **PU.1** objęty jest częściowo strefą technologiczną od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w której obowiązują zapisy § 16;
 - 2) teren **PU.2** objęty jest częściowo strefą sanitarną cmentarza, w której obowiązują zapisy § 17.

Rozdział 2

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26.

1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji samochodowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parkingi publiczne;
- 2) uzupełniające: usługi handlu detalicznego, obiekty sanitarne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 5%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 10%;
 - 3) intensywność zabudowy: $0,0 \div 0,05$;
 - 4) linia zabudowy: nie ustala się, lokalizacja obiektów budowlanych na działce - zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
 - 2) szerokość elewacji frontowej: maksymalnie 15 m;
 - 3) geometria i cechy dachów: dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połąci $20-35^\circ$, kryte dachówką matową w odcieniach czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym oraz dachy płaskie.
4. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu parkingu wyłącznie do kanalizacji deszczowej;
 - 2) teren objęty jest częściowo strefą sanitarną cmentarza, w której obowiązują zapisy § 17.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27.

1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren linii kolejowej;
 - 2) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kolejowego i drogowego, kolejowych i drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia zabudowy: 0%;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;
 - 3) intensywność zabudowy: nie ustala się;
 - 4) linia zabudowy: nie dotyczy.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy głównej oraz komunikacji kolejowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGK**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren przejazdu kolejowo-drogowego stanowiący skrzyżowanie linii kolejowej z drogą publiczną;
 - 2) uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kolejowego i drogowego, kolejowych i drogowych obiektów inżynierskich oraz infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się budowę skrzyżowania wielopoziomowego.
5. Zasady zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.
7. Szczególne warunki zagospodarowania - teren w części zaliczony jest do terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego do spraw transportu.

§ 29.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**:

- 1) **klasy głównej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG.1** i **KDG.2** o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m;
- 2) **klasy głównej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG.3** o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m;
- 3) **klasy dojazdowej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

2. Zasady zagospodarowania terenów wyszczególnionych w ust. 1 - zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30.

1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 10 metrów.

2. Zasady zagospodarowania - zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31.

1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren budowl i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zawadzkie, uchwalonego uchwałą nr XIII/87/07 Rady Miejskiej w Zawadzkiem z dnia 20 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 8 lutego 2008 r. Nr 9, poz. 232).

§ 33. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

§ 35. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dz. Urz. Woj. Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zawadzkiem.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Opolskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. STRZELECKIEJ I UL. OPOLSKIEJ W ZAWADZKIEM

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Zawadzkim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkim", złożonych w trybie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozstrzygnięciem Burmistrza Zawadzkiego z dnia 21 września 2017 r. wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym:

- 1) nie uwzględnia się częściowo uwagi wpisanej na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, w części dotyczącej wykreślenia zapisów § 25 ust. 3 pkt 5 lit. d, ze względu na prawny wymóg ustalenia liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

§ 3. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Zawadzkiego zostały załączone do dokumentacji formalno-prawnej planu miejscowego.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) Rada Miejska w Zawadzkim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Strzeleckiej i ul. Opolskiej w Zawadzkim":

- 1) budowa gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej;
- 2) budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne - w oparciu o wieloletnią prognozę finansową gminy Zawadzkie, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.