

**Państwowe Gospodarstwo Leśne
Lasy Państwowe
Nadleśnictwo Zawadzkie
ul. Strzelecka 6
47-120 Zawadzkie**

Niniejszym informuję, że nieruchomość oznaczona jako działka gruntu Nr 3127/2 z mapy 9, obręb Zawadzkie, położona jest na obszarze zapisanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie jako:

- 1) **teren lasów objęty formami ochrony przyrody**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL/ZN** – część działki,
- 2) **teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RUL** – część działki,
- 3) **teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNU** – część działki.

Zasady zagospodarowania terenu określa podany niżej wypis z planu.

**WYPIS
Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA MIASTA ZAWADZKIE**

Uchwała Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z 2019 r. poz. 2273)

[...]

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zawadzkie”, przyjętego Uchwałą Nr XLVII/460/14 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 27 października 2014 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 4.

4. Miejscowy plan składa się z tekstu planu, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, niestanowiącymi ustaleń planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawadzkim o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawadzkim 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. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć naniesione na rysunku planu miejscowego linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni terenu. W przypadku ustalenia dla terenu więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego, dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie, z możliwością funkcjonowania na działce tylko jednego z przeznaczeń podstawowych;

- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
 - 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadzić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony i wykusze;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;
 - 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
 - 9) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe, przy czym o tym, czy funkcje mieszkaniowe są realizowane w zabudowie jednorodzinnej czy wielorodzinnej decydują zapisy dla poszczególnych terenów;
 - 10) zabudowie usługowej/usługach – należy przez to rozumieć zabudowę lub przeznaczenie terenu, w ramach którego realizowane są wyłącznie funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego i hurtowego w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m², gastronomii, hotelarstwa, turystyki, działalności biurowej, działalności projektowej, działalności prawnej, edukacji, opieki, ochrony zdrowia (w tym weterynarii), bezpieczeństwa publicznego, administracji, rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi ludności, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności, obsługi urzędów komunikacji (w tym warsztaty samochodowe i wulkanizacyjne), centr wystawowo – logistycznych, instytucji finansowych, z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem stacji paliw;
 - 11) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu, a także istniejące budynki inwentarskie służące zabudowie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
 - 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć w przypadku budynków - wysokość budynków w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych - wymiar pionowy, liczony od najniższej rzędnej terenu, na którym jest posadowiony obiekt budowlany, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
 - 13) strefie sanitarnej cmentarza 50 m – należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 50 m od granic cmentarza, wyodrębniony na potrzeby ochrony sanitarnej;
 - 14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć strefę od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obejmującą pas terenu wzdłuż sieci, pozwalającą na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie;
 - 15) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów:
 - [...]
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - [...]
 - n) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - [...]
 - q) ZL/ZN – tereny lasów objęte formami ochrony przyrody,
 - [...]
 - v) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - [...]
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;
- 8) stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;

- 9) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;
 - 10) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (2 x 20 m od osi linii);
 - 11) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
 - 12) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (2 x 7,5 m od osi linii);
 - 13) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa relacji Wielowieś – Zawadzkie;
 - 14) gazociąg średniego ciśnienia;
 - 15) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną;
 - 16) strefa sanitarna cmentarza 50 m;
 - 17) granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.
2. Elementy rysunku planu miejscowego dotyczące obiektów i obszarów wyznaczonych przepisami odrębnymi:
- 1) granica obszaru Natura 2000 „Dolina Małej Panwi” PHL160008;
 - 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko-Turawskie”;
 - 3) pomnik przyrody;
 - 4) granice terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat Q1%);
 - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat Q10%);
 - 7) obiekt wypisany do rejestru zabytków;
 - 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa relacji Wielowieś – Zawadzkie (2 x 25 m od osi gazociągu);
 - 9) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia PE DN 180 0,5 MPa (2 x 15 m od osi gazociągu);
 - 10) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia PE DN 250 0,5 MPa, PE DN 200 0,5 MPa, PE DN 125 0,5 MPa (2 x 1,5 m od osi gazociągu).
3. Następujące elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny:
- 1) granica gminy Zawadzkie, tożsama z granicą powiatu i granicą województwa;
 - 2) granica gminy Zawadzkie;
 - 3) granica obrębów ewidencyjnych;
 - 4) granica terenów zamkniętych;
 - 5) obszar zagrożenia powodziowego (obszar, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat Q 0,2%);
 - 6) szlak rowerowy czerwony;
 - 7) szlak rowerowy czarny;
 - 8) szlak rowerowy żółty.

§ 4. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej, jak również jej przebudowy i nadbudowy, lokalizacji schodów i balkonów, a także urządzeń infrastruktury technicznej, wiat, parkingów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą również garaży i innych obiektów gospodarczych nietrwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w głębi działki, dla której wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy, o ile działka jest już zabudowana lub zostanie zabudowana przynajmniej jednym budynkiem zlokalizowanym zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu miejscowego:

- a) w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi 5KDG,
 - b) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDG,
[...]
 - q) pozostałe, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy jako kontynuację istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 8) zakazuje się realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
 - 9) dopuszcza się podziały działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska – w granicach obszaru objętego planem miejscowym, za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem P,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w granicach obszaru objętego planem miejscowym, za wyjątkiem istniejących przedsięwzięć funkcjonujących w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem P,
[...]
 - d) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz dopuszcza się lokalizację takich przedsięwzięć na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P i P,U, zlokalizowanych poza granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. d i pkt 2 nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:
 - a) MN, MNU w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KK w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MWU w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, UK w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z usługami kultury – jak na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) MW, MWU w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jak dla zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) UO w zakresie przeznaczenia pod tereny sportu i rekreacji, US, WS, US w zakresie przeznaczenia pod tereny rekreacji, WS w zakresie przeznaczenia pod tereny sportu i rekreacji – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) UO w zakresie przeznaczenia pod tereny zabudowy usług oświaty – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 5) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 333 „Opole – Zawadzkie”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 327 „Lubliniec – Myszków” oraz części obszaru objętego planem na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 328 „Dolina Kopalna Rzeki Mała Panew”, ustala się:
 - a) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej na zasadach określonych w § 12 pkt 7 i 8,
 - b) nakaz wstępnego podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód,
 - c) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do gruntu,
 - d) zakaz składowania odpadów;
- 6) dopuszcza się wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych.
[...]

§ 8. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowana w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 2) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowana w Obszarze Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008;

- 3) pomnik przyrody: wiąz szypułkowy *Ulmus laevis* w Nadleśnictwie Zawadzkie, oddział 52a;
 - 4) pomnik przyrody: klon zwyczajny *Acer platanoides* w Nadleśnictwie Zawadzkie, oddział 6f;
 - 5) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowana w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa, obejmująca korytarz w odległości po 25 m od osi gazociągu, gazociągów średniego ciśnienia PE DN 180 0,5 MPa, obejmująca korytarz w odległości po 15 m od osi gazociągu oraz gazociągów średniego ciśnienia PE DN 250 0,5 MPa, PE DN 200 0,5 MPa, PE DN 125 0,5 MPa, obejmująca korytarz w odległości po 1,5 m od osi gazociągu;
 - 6) część obszaru objętego opracowaniem zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszarze, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat Q 1%);
 - 7) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowana w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszarze, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat Q 10%);
 - 8) część obszaru objętego opracowaniem w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2W, zlokalizowanych w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, ustanowionej decyzją Starosty Strzeleckiego nr ROŚ.6320.2.2013.HP z dnia 28.03.2013 r.;
 - 9) część obszaru objętego opracowaniem w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 4-5W, zlokalizowanych w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody, ustanowionej decyzją Starosty Strzeleckiego nr ROŚ.6320.1.2013.HP z dnia 04.02.2013 r.
2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt: 1, 2, 3 i 4 obowiązują wymagania wynikające z ustawy o ochronie przyrody oraz aktów tworzących przedmiotowe formy ochrony przyrody.
3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 5 obowiązują wymagania wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
4. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt: 6, 7, 8 i 9 obowiązują wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne.
5. Dla terenów i części terenów zlokalizowanych w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1-10 obowiązują sposoby zagospodarowania ustalone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń terenów.

§ 9. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: MN, MNU, MW, MWU, U, UK, U,KS, UO, US, P, P,U, ZP, ZD, WS,US – 15 m,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: WS, KK, KS, E, EW, W, K, K,W, C, G oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: MN, MNU, MW, MWU, P, P,U – 1000 m²,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: U, UK, U,KS, UO, US – 600 m²,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: ZP, ZD, WS, WS,US, KS, KK – 10 m²,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: E, EW, W, K, K,W, C, G oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej – 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę techniczną dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obejmującą korytarz w odległości po 20 m od osi linii oraz strefę techniczną dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, obejmującą korytarz w odległości po 7,5 m od osi linii;
- 2) dla części terenów, zlokalizowanych w strefie technicznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV oraz w strefie ochronnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci;
- 3) nakazuje się zachowanie ograniczeń w strefie kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 6,3 MPa, gazociągów średniego ciśnienia PE DN 180 0,5 MPa oraz gazociągów średniego ciśnienia PE DN 250 0,5 MPa, PE DN 200 0,5 MPa, PE DN 125 0,5 MPa – zgodnie z § 8 ust. 3;
- 4) nakazuje się zachowanie ograniczeń w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z § 8 ust. 4;
- 3) zakazuje się zabudowy obiektami budowlanymi na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 7R/ZL;

- 4) zakazuje się w strefie sanitarnej cmentarza 50 m, lokalizacji budynków mieszkalnych, funkcji mieszkaniowej w budynkach innego przeznaczenia, indywidualnych ujęć wody, obiektów związanych z produkcją żywności oraz obiektów związanych z magazynowaniem żywności;
- 5) nakazuje się zachowanie szczególnych warunków zagospodarowywania terenów w sąsiedztwie torów kolejowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: drogi wojewódzkie: 1-4KDG, drogi gminne: KDL, KDD i KDP oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających tereny dróg;
- 3) dopuszcza się przyjmowanie mniejszej szerokości pasa drogowego niż określona w planie miejscowym – na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, bez ingerencji w ustalone linie rozgraniczające tereny dróg;
- 4) dopuszcza się przebudowę i remont dróg w istniejących parametrach;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie zieleni przydrożnej w liniach rozgraniczających tereny dróg;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – suma liczby miejsc do parkowania liczona dla funkcji mieszkaniowej i usługowej,
 - d) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla zabudowy usług oświaty – 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - f) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce do parkowania na 6 zatrudnionych,
 - g) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – suma liczby miejsc do parkowania liczona dla funkcji produkcyjnej i usługowej,
 - h) dla składów i magazynów – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla ogródków działkowych – 1 miejsce do parkowania na 5 ogródków;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu – w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;
- 8) nakazuje się realizację miejsc do parkowania jako parkingów sytuowanych na poziomie terenu, garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu lub jako przyulicznych miejsc do parkowania.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się zachowanie ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 4) nakazuje się realizację sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: MN, MNU, MW, MWU, U, UK, U,KS, UO, US, P, P,U, RUL, RU, KDG, KDL, KDD, KDP, KDW, KS, KK, E, EW, W, K;
- 5) dopuszcza się zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym studni, przepompowni ścieków, stacji transformatorowych oraz lokalizację nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku wprowadzenia ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, nakazuje się dostosowanie składu chemicznego ścieków przemysłowych do parametrów wymaganych dla ścieków przyjmowanych przez oczyszczalnię ścieków;

- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, placów, parkingów wielostanowiskowych i terenów przemysłowych do kanalizacji deszczowej lub bezodpływowych zbiorników nadziemnych lub podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla dróg dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, za pomocą rowów usytuowanych wzdłuż pasa drogowego, po ich uprzednim podczyszczeniu,
 - c) nakazuje się rozprowadzenie lub retencję wód opadowych i roztopowych na pozostałych terenach;
- 10) zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną, olejem opałowym, paliwami stałymi i innymi paliwami oraz w oparciu o mikroinstalacje i małe instalacje w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem elektrowni wiatrowych i biogazowni oraz z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1 – 9P,U, 11P,U oraz na części terenu 1P, a także dopuszcza się lokalizację elektrowni wodnych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1EW i 2EW;
- 12) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną – w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowych niskiego ciśnienia lub indywidualnych zbiorników,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci gazowych niskiego ciśnienia;
- 14) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) z mikroinstalacji i małych instalacji, w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 15) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zawadzkie.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

[...]

§ 14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-50MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej, obiekty towarzyszące, dojazdy i dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1-16MNU, 24-29MNU, 38-39MNU, 41-50MNU: 0,1,
 - b) [...],
 - c) maksymalną intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1-4MNU, 9MNU, 14MNU, 16MNU, 38-39MNU, 44-47MNU: 0,5,
 - d) [...],
 - e) [...],
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie wolnostojącej 800 m² lub w zabudowie bliźniaczej 600 m², z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 17MNU i 50MNU;
- 4) nakaz wykonania symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych czterospadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nieprzekraczającymi kąta nachylenia 25-50°, zastrzeżeniem pkt 5-6;
- 5) nakaz wykonania dachów symetrycznych czterospadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nieprzekraczającymi kąta nachylenia 25-50° dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 32MNU;
- 6) dopuszczenie wykonania dachów płaskich dla wiat, wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 7) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu oraz istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków niespełniających wymogów pkt 4 -6,

- b) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże,
- c) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
 - [...]
- 10) stawkę procentową dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- [...]

§ 30. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1 – 3RUL – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1RUL: 0,
 - b) [...],
 - c) maksymalną intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1 i 3RUL: 0,3,
 - d) [...],
 - e) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) [...],
 - h) maksymalną wysokość zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1 i 3RUL: 9 m;
- 4) [...];
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1 i 3RUL nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych o kątach nachylenia połaci dachowych 35-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nieprzekraczającymi kąta nachylenia 30-50°;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu oraz istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy lub rozbudowy budynków niespełniających wymogów pkt 4-5,
 - b) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże,
 - c) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 8) stawkę procentową dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- [...]

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-11ZL/ZN – tereny lasów objęte formami ochrony przyrody, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy zlokalizowane w granicach form ochrony przyrody, obejmujące:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 6, 8ZL/ZN – w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 5, 9 – 11ZL/ZN – w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 3, 7ZL/ZN – w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008 oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
 - d) tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZL/ZN – w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” oraz w części w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008,

- e) tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 2, 4ZL/ZN – w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Małej Panwi PLH160008 oraz w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) dla terenów lub części terenów zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy § 8 ust. 4 i § 10 pkt 4;
 - 4) stawkę procentową dla opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.
- [...]

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zawadzkiego.

§ 56. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zawadzkim.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Zawadzkim
Dariusz Zajdel

Stwierdzam zgodność niniejszego wypisu z oryginałem tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr VIII/53/19 Rady Miejskiej w Zawadzkim z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z 2019 r. poz. 2273).

Zawadzkie, 2020-10-19


BURMISTRZ
Mariusz Stuchowski

Opłatę skarbową w wysokości 90 zł uiszczono przelewem w dniu 13 października 2020 r. na konto gminy Zawadzkie (nr referencyjny 1/147/108) [podstawa: art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz część I ust. 51 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546 z późn. zm.)].