

**I.**

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SLEZSKÉ PAVLOVICE**



**I. 1. CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**ATELIER ARCHPLAN OSTRAVA**

ZAMAWIAJĄCY:      Miejscowość Slezské Pavlovice  
Slezské Pavlovice nr 16, kod pocztowy 793 99 Osoblaha

WYKONAWCA :      Atelier Archplan Ostrava s.r.o.  
Martinovská 3168/48, 723 00 Ostrava

NABYWCA:           Městský úřad Krnov  
Odbor výstavby, Úřad územního plánování  
(Urząd Miejski w Krnowie, Wydział budownictwa, Urząd planowania przestrzennego)

**ORGAN WOJEWÓDZKI**

PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO:      Krajský úřad Moravskoslezského kraje v Ostravě  
Odbor územního plánování, stavebního řádu  
(Urząd Wojewódzki Regionu Morawsko-Śląskiego w Ostrawie, Wydział planowania przestrzennego, Urzędu budowlanego)

AUTORZY:      Ing.arch. Kateřina Buschová – koncepcja urbanistyczna, koordynacja  
Ing. Jiří Datinský – infrastruktura transportu  
Ing. Jaroslav Gavlas – infrastruktura techniczna  
RNDr. Milan Poledník – demografia, środowisko naturalne  
Pierre Busch, architecte DPLG - digitalizacja  
Ing.arch. Magdalena Zemanová – wykorzystanie terenu, współpraca

ODPOWIEDZIALNY PROJEKTANT:      Ing. arch. Kateřina Buschová  
autoryzowany architekt ČKA 3017

Pieczątka: okrągła pieczęć biegłego patrz oryginał

***Zamówienie nr 1193 /17***

## LISTA ZAŁĄCZNIKÓW KOMPLETNEGO OPRACOWANIA PISEMNEGO WNIOSKU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SLEZSKÉ PAVLOVICE

### I. PLAN ZP SLEZSKÉ PAVLOVICE

#### I.1. Sekcja tekstowa (oddzielny tom)

#### I.2. Część graficzna

I.2.A. Rysunek podstawowego podziału terytorium 1:5000

I.2.B. Główny rysunek 1: 5000

I.2.C. Rysunek z koncepcji infrastruktury publicznej 1:5000

I.2.D. Rysunek budynków użyteczności publicznej, środków zapobiegawczych i rekultywacji 1:5000

### II. UZASADNIENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SLEZSKÉ PAVLOVICE

#### II.1. Sekcja tekstowa (oddzielny tom)

#### II.2. Część graficzna

II.2.A. Rysunek koordynacyjny - 1: 5000

II.2.B. Rysunek szerszych relacji - 1:50 000

II.2.C. Rysunek przewidywanych zaborów funduszu gruntów rolnych - 1: 5 000

### III. OCENA WPŁYWU WNIOSKU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SLEZSKÉ PAVLOVICE NA ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ TERYTORIUM

#### III.1. Sekcja tekstowa (oddzielny tom)

**Załącznik A.** Ocena wpływu wniosku Planu zagospodarowania przestrzennego Slezské Pavlovice na środowisko SEA (oddzielny tom)

**Załącznik B.** Ocena wpływu wniosku planu zagospodarowania przestrzennego Slezské Pavlovice na obszary o znaczeniu europejskim i obszary ptasie (oddzielny tom „Ocena oddziaływań na obszary systemu Natura 2000 zgodnie z art. 45i ustawy nr 114/1992 Dz. U.”)

# I. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SLEZSKÉ PAVLOVICE

---

## I.1. Sekcja tekstowa

A. Wyznaczenie obszaru zabudowanego	1
B. Podstawowa koncepcja rozwoju obszaru miejscowości, ochrona i rozwój jego wartości	1
C. Koncepcja urbanistyczna, rozgraniczenie terenów o różnym przeznaczeniu, tereny pod zabudowy, tereny pod przebudowy oraz system zieleni	2
D. Koncepcja infrastruktury publicznej, w tym warunki jej umiejscowienia, wyznaczenia obszarów i korytarzy dla infrastruktury publicznej, w tym warunki ich wykorzystania	
D1) Koncepcja transportu	3
D2) Koncepcja gospodarki wodnej	4
D3) Koncepcja energetyki i połączeń	5
D4) Gospodarka z odpadami	5
D5) Wyposażenie publiczne	5
D6) Przestrzeń publiczna	6
E. Koncepcja zagospodarowania krajobrazu, w tym podział obszarów o różnym zastosowaniu, tereny zmian krajobrazu, terytorialny system stabilności ekologicznej, przepuszczalność krajobrazu, środki przeciwpowodziowe i przeciw erozji, rekreacja	6
F. Określenie warunków korzystania z obszarów o różnym sposobie wykorzystania, określenie dominującego (głównego) wykorzystania, dopuszczalnego, niedopuszczalnego lub warunkowo dopuszczalnego użytkowania, określenie warunków rozmieszczenia przestrzennego, włącznie z podstawowymi warunkami ochrony krajobrazu	7
G. Definicja budynków użyteczności publicznej i środki pożytku publicznego, budynków i środków w zakresie zapewniania bezpieczeństwa państwa i przestrzeni dla działań naprawczych, dla których prawa do gruntów i budynków mogą zostać wyłączone	17
H. Definicja budynków użyteczności publicznej i przestrzeni publicznej do, których można zastosować prawo pierwokupu	18
I. Określenie środków kompensacyjnych na mocy § 50, ust. 6 prawo budowlane	18
J. Określenie terenów i korytarzy rezerw terytorialnych i wyznaczenie możliwego przyszłego wykorzystania, wraz z warunkami do weryfikacji	18
K. Informacje na temat liczby arkuszy tekstowych planu terytorialnego i liczby rysunków załączonych z częściami graficznymi	18

## 2. Sekcja graficzna

**I.2.A.** Rysunek podstawowego podziału terytorium 1:5000

**I.2.B.** Główny rysunek 1: 5000

**I.2.C.** Rysunek z koncepcji infrastruktury publicznej 1:5000

**I.2.D.** Rysunek budynków użyteczności publicznej, środków zapobiegawczych i rekultywacji 1:5000

*Rysunki planu terytorialnego mogą być wykorzystywane w celach decyzyjnych na terytorium jedynie w wyznaczonej skali.*

## **A. WYZNACZENIE OBSZARU ZABUDOWANEGO**

### *I.2.A. Rysunek podstawowego podziału terytorialnego*

---

1. Obszar zabudowany jest wyznaczony na cyfrowej mapie katastralnej pokazującej stan z czerwcem 2019 r., dla rozpatrywanego terytorium katastralnego Slezské Pavlovice. Jego częścią jest obszar wiejski wyznaczony do 1.9.1966 r.
2. Obszar zabudowany miejscowości tworzą zabudowania siedziby Slezské Pavlovice i teren źródła wody; jest ograniczony granicą obszaru zabudowanego.

## **B. PODSTAWOWA KONCEPCJA ROZWOJU OBSZARU MIEJSCOWOŚCI, OCHRONA I ROZWÓJ JEGO WARTOŚCI**

### *I.2.B. Główny rysunek*

---

1. Dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych, znajdujące się tam luki zostaną wykorzystane na terenach mieszanych mieszkalnych (*SB*) oraz na terenach mieszkania zbiorowego – bloki mieszkalne (*BH*).
2. Zdefiniowane istniejące obszary produkcyjno-magazynowe - produkcja rolnicza (*VZ*) są wystarczające dla przewidywanego rozwoju gospodarczego wsi. Ewentualne zapotrzebowanie na nowe moce produkcyjne i magazynowe realizowane będzie w postaci uzupełnienia luk w istniejących terenach (*VZ*) lub przebudowy ich niewykorzystywanych części.
3. Obszary udogodnień obywatelskich infrastruktury publicznej (*OV*) i (*OH*) pozostaną terytorialnie ustabilizowane
4. Dla rozwoju infrastruktury technicznej na terenie Slezské Pavlovice poza terenem zabudowanym wyznacza się tereny pod zabudowę (*VE*), produkcję i magazynowanie - elektrownie wiatrowe, (*T*) infrastrukturę techniczną.
5. Zakres i liczba obszarów pod zabudowę określonych dla elektrowni wiatrowych jest maksymalne możliwy w perspektywie długoterminowej.
6. Obszary przebudowy i obszary pod zabudowę w lukach w obszarze zabudowanym są definiowane w celu efektywnego wykorzystania terenu zabudowanego.
7. Do zaopatrywania wsi w wodę pitną nadal wykorzystuje się istniejące lokalne źródło wody położone na wschód od miejscowości. Zapewnienie odprowadzania ścieków będzie realizowane poprzez realizację kanalizacji dla ścieków z oczyszczaniem, przy czym dopuszczalne są różne rozwiązania technologiczne oczyszczania ścieków i ich możliwe kombinacje na terenie wsi. Do czasu wykonania kanalizacji systemowej dopuszcza się indywidualne odprowadzanie ścieków.
8. Na terenie niezagospodarowanym, elementy terytorialnego systemu stabilności ekologicznej określa się jako część obszaru przyrodniczego (*P*).
9. W przypadku zmian na terenie niezabudowanym dąży się do zachowania przepuszczalności krajobrazu wzdłuż istniejących i projektowanych dróg lokalnych, wewnętrznych i innych.
10. Tworzone są warunki do ochrony walorów przyrodniczych o znaczeniu państwowym i wyższym przed niepożądanymi zmianami w zakresie obszaru o znaczeniu europejskim i pomnika przyrody Osoblažský výběžek i rezerwatu przyrody Džungla, które są określane jako obszar przyrodniczy (*P*).
11. Wyznaczono tereny niezabudowane wsi z dużym udziałem terenów trawiastych i zieleni krajobrazowej oznaczonej jako obszar mieszany (*S*), które zostaną zagospodarowane jako obszar cenny krajobrazowo, przy wsparciu dla tworzenia i rozbudowy wszelkich form zieleni krajobrazowej.
12. Dla większości niezagospodarowanego obszaru wsi określanego jako użytek rolniczy (*Z*) stworzone zostaną warunki do zagospodarowania terenów rolniczych, które wzmocnią jego fragmentację i ochronę poprzez rozwój elementów przyrodniczych, zakładanie i poszerzanie różnych form zieleni krajobrazowej, wdrażanie działań przeciwoerozyjnych oraz wspólnych obiektów według złożonego zagospodarowania terenu.

## **C. KONCEPCJA URBANISTYCZNA, ROZGRANICZENIE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU, TERENY POD ZABUDOWY, TERENY POD PRZEBUDOWY ORAZ SYSTEM ZIELENI**

### *I.2.B. Główny rysunek*

---

1. Proponowana koncepcja urbanistyczna umożliwi realizację podstawowej koncepcji rozwoju terytorium miejscowości, ochrony i rozwoju jej wartości, na terenie zabudowanym, niezabudowanym i terenach pod przebudowę.

2. Na terenach zabudowanych i terenach pod zabudowę są wyznaczone tereny z różnym sposobem wykorzystania, w których można umieszczać budynki zgodnie z warunkami dla wykorzystania terenów z różnym sposobem wykorzystania wyznaczone w rozdziale F.

(BH) – mieszkania zbiorowe – bloki mieszkalne

(SB) - tereny mieszane mieszkalne

(OV) - tereny zagospodarowania publicznego

(OH) - tereny zagospodarowania publicznego – cmentarz

(K) – przestrzeń publiczna – przestrzeń komunikacyjna

(PZ) - tereny przestrzeni publicznej - zieleń publiczna

(VZ) - tereny produkcyjne i magazynowe - produkcja rolna

(VE) - tereny produkcyjne i magazynowe - elektrownie wiatrowe

(DS) - tereny infrastruktury transportowej - drogi

(T) - infrastruktura techniczna

(ZZ) - tereny zieleni obszaru zabudowanego

(K) – przestrzeń publiczna – przestrzenie komunikacyjne

3. Większość terenów w obszarze zabudowanym wsi jest terytorialnie ustabilizowana:

- budownictwo zbiorowe (*BH*) i mieszane mieszkalne (*SB*), które stanowią większość obszaru zabudowanego wsi

- komunalne udogodnienia infrastruktury publicznej (*OV*) i (*OH*) na wschodnich i zachodnich obrzeżach obszaru zabudowanego

- przestrzeń publiczna - zieleń publiczna (*PZ*) w centralnej części miejscowości, na zachodnim i południowo-zachodnim skraju terenu zabudowanego oraz wzdłuż potoku Pavlovickiego

- produkcyjno-magazynowa - produkcja rolna (*VZ*) na dużym obszarze zajmującym południową część terenu zabudowanego oraz dwa mniejsze w zachodniej części terenu zabudowanego

- infrastruktura techniczna (*T*) reprezentowana przez ogrodzony teren z wodociągiem około 1 km na wschód od terenu zabudowanego

- teren zieleni terenu zabudowanego (*ZZ*) na północnym skraju terenu zabudowanego

- infrastruktura transportowa - drogi (*DS*) i przestrzenie publiczne - przestrzenie komunikacyjne (*K*) z istniejącymi drogami na terenach zabudowanych i niezabudowanych wsi.

4. Lukę w obszarze zabudowanym definiuje się jako tereny pod zabudowę - zabudowę mieszkaniową *Z5*, *Z6*, *Z7*, *Z8*, *Z9*, których zabudowa zapewni odnowę i rozwój istniejącej struktury urbanistycznej.

5. Na przewidywane zapotrzebowanie na budowę nowych mieszkań, określone przez badanie do roku 203, zostaną wykorzystane grunty na terenach pod zabudowę określone w obszarze zabudowanym w obszarze mieszkalnictwa mieszanego (*SB*) i zbiorowego (*BH*). Zabudowa pozostałych luk w terenie zabudowanym będzie realizowana głównie w miejscach z możliwością podłączenia do istniejących dróg i mediów.

## 6. Wewnątrz terenu zabudowanego zostały wyznaczone:

### a) tereny pod zabudowy:

Oznaczenie obszaru	Sposób proponowanego wykorzystania	Uwagi:
<b>Z5</b> <b>Z6</b>	(BH) – mieszkania zbiorowe – bloki mieszkalne	większe luki na terenie zabudowanym
<b>Z7</b> <b>Z8</b> <b>Z9</b>	(SB) - tereny mieszane mieszkalne	większe luki na terenie zabudowanym

### b) tereny do przebudowy:

Oznaczenie obszaru	Sposób proponowanego wykorzystania	Uwagi:
<b>P1</b>	(PZ) - tereny przestrzeni publicznej - zielen publiczna	Odnowa parku zamkowego
<b>P2</b>	(PZ) - tereny przestrzeni publicznej - zielen publiczna ZZ) - tereny zieleni obszaru zabudowanego	Przebudowa terenu dawnej produkcji zwierzęcej PGR na wielofunkcyjną przestrzeń publiczną o wielofunkcyjnym przeznaczeniu
<b>P3</b>	(PZ) - tereny przestrzeni publicznej - zielen publiczna (T) - infrastruktura techniczna	Przebudowa części terenu z nieużywanym rolniczym obiektem produkcyjnym na obiekt gospodarki odpadami - czasowe składowanie odpadów komunalnych powstających na terenie wsi
<b>P4</b>	(PZ) - tereny przestrzeni publicznej - zielen publiczna	obiekty ogólnodostępne- trawiaste tereny rekreacyjno-sportowe (piłka nożna)

## 7. Poza terenem zabudowanym zostały zaproponowane tereny pod zabudowę:

Oznaczenie obszaru	Sposób proponowanego wykorzystania	Uwagi:
<b>Z1</b>	(T) - infrastruktura techniczna	Dla oczyszczalni ścieków
<b>Z2</b> <b>Z3</b> <b>Z4</b>	(VE) - tereny produkcyjne i magazynowe - elektrownie wiatrowe	według wykresu w A1 ZÚR w granicach dopuszczalnej tolerancji

8. Wyznaczenie terenów przebudowy na terenie zabudowanym stwarza warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjnej wsi poprzez odnawianie przestrzeni publicznych i zieleni oraz dla wspierania biznesplanów w zakresie wdrażania powiązanych udogodnień i usług obywatelskich, takich jak zakwaterowanie, gastronomia, sporty rekreacyjne, hipoturystyka, imprezy towarzysko-kulturalne itp.

9. Na terenach zieleni terenu zabudowanego (ZZ) dopuszcza się umieszczanie budynków tylko w ograniczonym zakresie zgodnie z warunkami określonymi w rozdz. F., w pierwszej kolejności należy wykorzystać z rekonstrukcji i przebudowy istniejących budynków.

10. Powiązanie systemu zieleni mieszkaniowej i krajobrazowej zapewnia dopuszczalność realizacji zieleni publicznej na terenach infrastruktury transportowej - drogi (DS) oraz w obszarach przestrzeni publicznych - przestrzeni komunikacyjnych (K).

## D. KONCEPCJA INFRASTRUKTURY PUBLICZNEJ, W TYM WARUNKI JEJ UMIEJSCOWIENIA, WYZNACZENIA OBSZARÓW I KORYTARZY DLA INFRASTRUKTURY PUBLICZNEJ, W TYM WARUNKI ICH WYKORZYSTANIA

### I-3. Rysunek koncepcji infrastruktury publicznej, I.2.B. Główny rysunek

## D1. KONCEPCJA TRANSPORTU

### TRANSPORT SAMOCHODOWY I TRANSPORT PUBLICZNY

1. Droga III. klasy 45730 pozostaje jedyną drogą, która umożliwi połączenie wsi transportem

samochodowym do dróg wyższej kategorii w Republice Czeskiej i Polsce.

2. Korytarz infrastruktury transportowej **K4** jest zdefiniowany w celu wykonania ujednolicenia szerokości drogi III / 45730 na terenie zabudowanym, który zostanie rozwiązany wraz z wykonaniem zieleni publicznej – aleje drzew na terenach przyległych o różnym przeznaczeniu.

3. Istniejące drogi lokalne, specjalnego przeznaczenia i inne zapewniające usługi transportowe na tym terenie wchodzi w skład obszaru (*K*) przestrzeni publicznej - przestrzeni komunikacyjnych. Braki transportowe i ich naprawę można rozwiązać na terenach przyległych z rozdzielnych sposobem wykorzystania (patrz rozdział F.).

4. Drogi, które są częścią obszarów o różnym przeznaczeniu, na których się znajdują i których nie było celowe odrębne definiowanie jako przestrzenie komunikacyjne (*K*), można w razie potrzeby na tych obszarach modyfikować, zmieniać, i zakładać nowe (patrz rozdział F.).

5. Szczegółowe cele dla lokalnych i wewnętrznych dróg są określone, jako korytarze *K2*, *K5* dla infrastruktury transportowej *DI* i korytarze *K1* dla infrastruktury transportowej i technicznej *DTI*:

oznaczenie korytarza	cel wykorzystania korytarza
<b>K1</b>	DTI – Dojazdowa droga do VE przewody kablowe DTI
<b>K2</b>	DI -
<b>K4</b>	DI –
<b>K5</b>	DI –

6. Transport publiczny będzie nadal obsługiwany przez połączenia autobusowe, rozmieszczenie i liczba przystanków autobusowych nie jest proponowane.

#### TRANSPORT STATYCZNY, RUCH ROWEROWY I RUCH PIESZY

7. Istniejące publiczne parkingi pozostają niezmienione. Parkingi można wyznaczać na terenach o różnych zastosowaniach (patrz rozdział F.).

8. Istniejące trasy rowerowe prowadzące po drogach, drogach lokalnych, specjalnych i innych są terytorialnie ustabilizowane. Proponuje się uzupełnienie tras rowerowych w kierunku Dytmarowa i Laskowic. Nie proponuje się oddzielnych ścieżek rowerowych.

9. Trasy piesze, piesze, rowerowe, hipoturystyczne można w razie potrzeby wyznaczać na innych obszarach o różnych zastosowaniach (patrz rozdział F.).

#### D2. KONCEPCJA GOSPODARKI WODNEJ

10. Zachowane zostaje dostarczanie wody pitnej z istniejącego źródła lokalnego. Dla korytarza infrastruktury technicznej (*R*) wyznaczono rezerwat terytorialny z możliwością podłączenia miejscowości do sieci wodociągowej grupy Třemešná, rurociąg Sádek - Osoblaha, do odgałęzienia z Rylovki. Nowe wodociągi będą preferencyjnie rozmieszczane w obszarze przestrzeni publicznej - przestrzeni komunikacyjnej (*K*).

11. W celu odwodnienia wsi proponuje się budowę kanalizacji z oczyszczaniem ścieków i odprowadzaniem oczyszczonej wody do potoku Pavlovického. Dla centralnej oczyszczalni ścieków zdefiniowano obszar **Z1** do zabudowy pod infrastrukturę techniczną (*T*). Korytarz **K6** dla infrastruktury technicznej (*TI*) jest zdefiniowany dla kolektora kanalizacyjnego wyprowadzonego poza przestrzeń publiczną. Kanalizacja będzie preferencyjnie umieszczana w obszarze przestrzeni publicznej - przestrzeni komunikacyjnej (*K*). Korytarz **K5** jest zdefiniowany jako dostęp do oczyszczalni ścieków. Utylizacja ścieków z rolniczej produkcji zwierzęcej lub roślinnej będzie zapewniona indywidualnie w zależności od potrzeb i możliwości procesu produkcyjnego.

12. Oczyszczanie ścieków można również przeprowadzić, instalując większą liczbę powiązanych oczyszczalni ścieków lub małych przydomowych oczyszczalni ścieków sterowanych centralnie, z odprowadzaniem oczyszczonej wody do wód powierzchniowych lub do kanalizacji. Połączone



oczyszczalnie ścieków lub centralnie zarządzane małe domowe oczyszczalnie ścieków mogą być zlokalizowane na wszystkich obszarach o różnym przeznaczeniu terenów zabudowanych i niezabudowanych. Do czasu oddania do eksploatacji systemowej kanalizacji lub jej części można tymczasowo korzystać wyłącznie z bezodpływowych szamb z wywozem ścieków do najbliższej oczyszczalni ścieków lub małe przydomowe oczyszczalnie eksploatowane indywidualnie. Dalsza eksploatacja lub wydłużenie okresu użytkowania nieszczelnych szamb lub innych studzienek, przez które można odprowadzać ścieki do wód powierzchniowych lub gruntowych lub do gleby bez odpowiedniego oczyszczenia, jest niedozwolone podczas zmian na terytorium.

**13.** Woda deszczowa zostanie usuwana poprzez zatrzymanie w miejscu opadu, wsiąkaniem lub odprowadzeniem powierzchniowym.

**14.** Cieki wodne nie będą orurowane, w odległości 6 m od brzegów potoku Pavlovickiego nie będą stawiane stałe zabudowania i ogrodzenia.

### **D3. KONCEPCJA ENERGETYKI I POŁĄCZEŃ**

**15.** Główna linia zasilania w energię elektryczną pozostaje istniejącą linią wysokiego napięcia 22 kV. Pozostaje transformator rozdzielczy zasilający teren zabudowany wsi. Brak mocy transformacyjnej zostanie rozwiązany poprzez wzmocnienie istniejącej stacji transformatorowej lub budowę nowej.

**16** Korytarz **K1** dla infrastruktury transportowej i technicznej - DTI oraz korytarz **K3** dla infrastruktury technicznej - TI są zdefiniowane dla odprowadzanie mocy trzech elektrowni wiatrowych. Moc produkcyjna elektrowni wiatrowych będzie odprowadzona na terenach zabudowanych i niezabudowanych podziemną trasą kablową o mniejszych wymaganiach terytorialnych na szerokość strefy ochronnej niż w przypadku linii masztów, zwłaszcza w przejściu przez USES, obszar pomniku przyrody, rezerwatu przyrody i miejsca o znaczeniu europejskim.

**17.** Przyłączenie elektrowni wiatrowych do sieci dystrybucyjnej na terenie niezabudowanym może być zrealizowane także przez nową napowietrzną linię wysokiego napięcia równoległą z istniejącą trasą wysokiego napięcia w jej strefie ochronnej w korytarzu K3.

**18.** Doprowadzenie gazu do miejscowości nie jest proponowane.

**19.** Ogrzewanie domów rodzinnych pozostawić w indywidualności. Budynki bloków mieszkalnych, zagospodarowania publicznego i produkcji nadal ogrzewać poprzez kotły domowe. Preferować ogrzewanie elektryczne, słoneczne i geotermalne, ekologiczne paliwa odnawialne. Promowane będzie wykorzystanie przyjaznych dla środowiska paliw odnawialnych ze źródeł lokalnych oraz produkcji lokalnej.

**20.** Nie proponuje się żadnych zmian w urządzeniach telekomunikacyjnych lub radiokomunikacyjnych.

### **D4. GOSPODARKA Z ODPADAMI**

**21.** Obecny system gospodarki odpadami zostaje zachowany, odpady komunalne będą nadal wywożone i likwidowane poza teren wsi. W obszarze produkcyjno-magazynowym - produkcja rolnicza (VZ) pozostanie istniejący obszar dla zagospodarowania odpadów komunalnych biodegradowalnych powstających we wsi.

**22.** W części rekonstrukcji **P3** dopuszcza się lokalizację budynków i urządzeń do zagospodarowania odpadów - czasowe składowanie odpadów komunalnych, posortowanych, wielkogabarytowych, niebezpiecznych i innych powstających na terenie wsi, przed ich wywozem do likwidacji poza Sleszké Pavlovice.

### **D5. WYPOSAŻENIE PUBLICZNE**

**23.** Dla udogodnień publicznych definiuje się ustabilizowane terytorialnie obszary udogodnień publicznych infrastruktury publicznej (OV) i (OH) - cmentarz.

24. Niezbędne nowe możliwości użyteczności publicznej mogą być również tworzone na terenie zabudowanym w lukach terenów OV, BH, SB (patrz rozdział F.).

#### **D6. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA**

25. W celu poprawy jakości przestrzeni publicznych we wsi proponuje się: rewaloryzację i rozbudowę terenów zieleni publicznej (PZ) na terenie dawnego parku zamkowego na terenie przebudowy **P1**, założenie wielofunkcyjnej zieleni publicznej w części rekonstrukcji terenu **P2** po rekultywacji części terenu, założenie zieleni publicznej o funkcji głównie ochronnej w części terenu przebudowy **P3**, poprawa zieleni publicznej na terenie przebudowy **P4**.

26. Przestrzeń publiczna - obszary komunikacyjne (K) będą utrzymywane jako obszary zawierające głównie drogi utwardzone, które umożliwią w miarę komfortową i bezpieczną eksploatację pojazdów, rowerzystów i pieszych, lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnią organizację terenu i jego przepuszczalność.

27. Publiczne tereny zieleni, lokalne i specjalnie drogi można również wyznaczać w kolejnych terenach o różnym zastosowaniu (patrz rozdział f)

### **E. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA KRAJOBRAZU, W TYM PODZIAŁ OBSZARÓW O RÓŻNYM ZASTOSOWANIU, TERENY ZMIAN KRAJOBRAZU, TERYTORIALNY SYSTEM STABILNOŚCI EKOLOGICZNEJ, PRZEPUSZCZALNOŚĆ KRAJOBRAZU, ŚRODKI PRZECIWPOWODZIOWE I PRZECIWEROZYJNE, REKREACJA**

*I.2.B. Główny rysunek, II.2.A. Rysunek koordynacyjny*

---

1. Koncepcja ukształtowania krajobrazu umożliwia realizację podstawowej koncepcji rozwoju wsi, ochrony i rozwoju jej walorów na niezagospodarowanym terenie wsi poprzez proponowane zmiany w krajobrazie oraz ustalenie warunków użytkowania terenów o różnym przeznaczeniu. W obszarze niezabudowanym zdefiniowano następujące obszary:

- rolnicze (Z) głównie na użytki rolne
- mieszane (S) głównie dla trwałej zieleni trawiastej i zieleni krajobrazowej
- naturalne (P) dla szczególnie chronionych obszarów przyrodniczych i terytorialnego systemu stabilności ekologicznej.

Częścią terenu niezabudowanego i zabudowanego są również tereny przestrzeni publicznej komunikacji miejskiej (K) oraz obszar infrastruktury komunikacyjnej (DS).

2. Warunki użytkowania terenów i zmiany krajobrazu są tak zaprojektowane w planie zagospodarowania przestrzennego, aby:

- krajobraz był chroniony przed niepożądanym zabudowaniem
- wartości krajobrazu były szanowane i rozwijane
- proponowane zmiany w obszarze nie pogorszyły przepuszczalności krajobrazu
- stworzono warunki terytorialne w celu zmniejszenia zagrożenia erozji gleby i powodzi lokalnych
- stworzono warunki terytorialne w celu utrzymania równowagi ekologicznej w krajobrazie
- stworzono warunki do odpowiedniego rekreacyjnego wykorzystania krajobrazu

3. Warunki dla użytkowania terenów ustabilizowanych na terenach niezabudowanych (Z, S, P, K, DS) oraz warunki użytkowania terenów projektowanej infrastruktury transportowo-technicznej (VE) elektrowni wiatrowych i magazynowych oraz (T) infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków, definiowane jako tereny zabudowane Z1, Z2, Z3, Z4 na terenie niezabudowanym, określone są w warunkach użytkowania terenów o różnym przeznaczeniu w rozdziale F.

4. Utworzone się warunki do ochrony przed niepożądanymi zmianami obszarów szczególnie chronionych i elementów określonego terytorialnego systemu stabilności ekologicznej poprzez

określenie obszarów przyrodniczych (*P*) i zaostrenie warunków ich użytkowania (patrz rozdział F.).

5. Dla zapewnienia docelowych walorów specyficznego krajobrazu Osoblaha, zostały wyznaczone warunki regulacji przestrzennej i ochrony krajobrazu na terenach mieszanych (*SB*), przestrzeni publicznej i zieleni publicznej (*PZ*), infrastruktury publicznej (*OV*), otaczające budynki nieruchomości zabytków kultury zamku i kościoła (patrz rozdział F.).

6. Przepuszczalność krajobrazu w dalszym ciągu będzie zapewniona drogami wchodzącymi w skład przestrzeni publicznych - przestrzeni komunikacyjnych (*K*). Korytarze K1, K2 są zdefiniowane w celu przebudowy istniejących dróg i utworzenia nowych dróg dostępu do elektrowni wiatrowych.

7. Cieki wodne z roślinnością nadbrzeżną niebędące częścią obszaru przyrodniczego (*P*) będą chronione przed niepożądanymi ingerencjami i zmianami na terytorium. Wspierane będzie tworzenie, odnawianie i rozbudowa towarzyszącej zieleni wzdłuż strumieni i ścieżek. Wspierane będzie wdrażanie działań rewitalizacyjnych na ciekach wodnych w celu zapobiegania lokalnym powodziom.

8. W ramach działań na rzecz ochrony gleb przed erozją na użytkach rolnych (*Z*) wspierany będzie wzrost udziału traw na terenach zalewowych, potokach, obniżeniach i skarpach. Tereny trawiaste obszaru mieszanego (*S*) będą chronione przed likwidacją na rzecz gruntów ornych. Zakres proponowanych zmian gruntów na korzyść obszaru mieszanego (*S*) wskazanego na rysunku I.2.B. Główny rysunek jest konieczny i minimalny.

9. Definicja elementów terytorialnego systemu stabilności ekologicznej w obszarze przyrodniczym (*P*): lokalne biocentra: LBC 1, LBC 2, LBC 3, LBC 4, lokalne biokorytarze: LBK 1, LBK 2, LBK 3, LBK 4, uważa się za stabilizowane terytorialnie.

10. Na terenie niezagospodarowanym wspierany będzie rozwój rekreacji, dla której w krajobrazie terenu istnieją dogodne warunki - jazda na rowerze, turystyka piesza, agroturystyka, hipoturystyka, wypoczynek rodzinny, zgodnie z warunkami określonymi w rozdziale F.

## **F. OKREŚLENIE WARUNKÓW KORZYSTANIA Z OBSZARÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE WYKORZYSTANIA, określenie dominującego (głównego) wykorzystania, dopuszczalnego, niedopuszczalnego lub warunkowo dopuszczalnego użytkowania, określenie warunków rozmieszczenia przestrzennego, włącznie z podstawowymi warunkami ochrony krajobrazu.**

*I.2.B. Główny rysunek, I.2.C. Rysunek koncepcji infrastruktury technicznej i transportu*

---

Obszar miejscowości jest podzielony na obszary o różnych sposobach wykorzystania:

- mieszkania zbiorowe – bloki mieszkalne (*BH*)
- tereny mieszane mieszkalne (*SB*)
- tereny zagospodarowania publicznego (*OV*)
- tereny zagospodarowania publicznego – cmentarz (*OH*)
- przestrzeń publiczna – przestrzeń komunikacyjna (*K*)
- tereny przestrzeni publicznej - zieleni publicznej (*PZ*)
- tereny produkcyjne i magazynowe - produkcja rolna (*VZ*)
- tereny produkcyjne i magazynowe - elektrownie wiatrowe (*VE*)
- tereny infrastruktury transportowej – drogi (*DS*)
- infrastruktura techniczna (*T*)
- tereny zieleni obszaru zabudowanego (*ZZ*)
- tereny rolnicze (*Z*)
- powierzchnie mieszane (*S*)
- naturalne powierzchnie (*P*)

1. Określone użytkowanie gruntów uwarunkowane jest koniecznością przestrzegania limitów użytkowania gruntów wynikających z regulacji prawnych i decyzji administracyjnych oraz z rozwiązania planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Obszar gospodarki wodnej i gospodarka wodna nie jest odrębnie definiowany, jako obszar o innym przeznaczeniu. Pavlovický rybník II, potok Prudnik i większa część potoku Pavlovického potok stanowią część obszaru przyrodniczego (P). Część potoku Pavlovického i inne małe zbiorniki wodne i strumienie są częścią obszarów o różnym przeznaczeniu, na których się znajdują. Działki cieków wodnych i terenów, przedstawiono na rysunku koordynacyjnym oraz na rysunku koncepcji infrastruktury transportowo-technicznej. Ich znaczenie w gospodarce wodnej nie ogranicza rozwiązanie planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Produkcja energii z elektrowni fotowoltaicznych jest dozwolona na obszarach o różnych zastosowaniach na obszarach zabudowanych, w obszarach pod zabudowy i obszarach dla przebudowy. Systemy można jednak umieszczać tylko na dachach budynków, a wytwarzana energia jest zużywana głównie w miejscu produkcyjnym, chyba że nie zaznaczono inaczej.

4. W rozważanym obszarze całej miejscowości nie jest dopuszczalne określenie gruntów dla budynków biogazowi lub gruntowe elektrownie fotowoltaiczne.

5. *Podstawowym głównym* wykorzystaniem uważany jest cel wykorzystania, który dominuje na danym obszarze, jeśli można go określić. Zastosowania te są uznawane za dopuszczalne, które dopełniają główne wykorzystanie obszaru, lecz nieprzeważaną tam. Na terenach zabudowanych i obszarach przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalne jest ogrodzenie terenu chyba, że dalej podano inaczej.

6. *Warunkowo dopuszczalny* jest taki cel korzystania z obszaru, dla którego zawsze konieczne jest indywidualne oszacowanie jego zgodności z głównymi i dopuszczalnymi zastosowaniami oraz jego ewentualny negatywny wpływ na środowisko. Warunkowo dopuszczalne jest zawsze umieszczanie działek budynków i obiektów służących mieszkaniu lub długoterminowemu pobytowi osób w miejscach, które mogą być obciążone hałasem, wibracjami, pyłem, zapachem i innymi negatywnymi skutkami zagrażającymi zdrowiu lub znacząco pogarszającymi samopoczucie mieszkania.

7. Za niedopuszczalne użytkowanie uważa się użytkowanie niezwiązane lub niezgodne z głównym lub dopuszczalnym użytkowaniem terenu, bądź też znacznie utrudniające lub uniemożliwiające takie użytkowanie.

8. W przypadku zmian w terenie, które mogą mieć wpływ na zabytki o znaczeniu lokalnym, należy zachować wyjątkowość zabytków i ogólny charakter środowiska. Zabytki znajdujące się w przestrzeni publicznej nie mogą być zaliczane do przestrzeni niepublicznych podczas zmian na terytorium. W razie potrzeby zostaną przeniesione w inne odpowiednie miejsce.

WARUNKI DLA KORZYSTANIA Z OBSZARÓW RÓŻNYCH SPOSOBACH WYKORZYSTANIA SĄ OKREŚLONE, NASTĘPUJĄCO:

## **9. MIESZKANIA ZBIOROWE – BLOKI MIESZKALNE (BH)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- działki budynków dla mieszkania w domach rodzinnych i gospodarstwach, w tym budynki i powiązane obiekty

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty pod zabudowę mieszkalną w domach jednorodzinnych łącznie z budynkami i zapleczem tych obiektów

- grunty budynków i obiektów użyteczności publicznej, np. sklepy i usługi, obiekty noclegowe i gastronomiczne, obiekty infrastruktury publicznej, obiekty kulturalne i socjalne itp.

- teren przestrzeni publicznych, zieleń publiczna

- place zabaw, boisko do uprawiania sportów rekreacyjnych - gry w piłkę

- oddzielne ogrody i sady m.in. ogrodzenia i budynki do przechowywania upraw i narzędzi

- powiązana infrastruktura transportowa i techniczna, drogi lokalne, drogi dla pieszych i rowerzystów

- parkowanie samochodów osobowych

**Warunkowo dozwolone wykorzystanie:**

- grunty pod zabudowę rzemieślniczą, pod warunkiem, że nie narusza to jakości środowiska i dobrobytu mieszkańców okolicy

**Niedopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty, na których znajdują się budynki lub zmiany w ich użytkowaniu, które są niezgodne z głównym i dozwolonym użytkowaniem i które wpłynęłyby negatywnie, na jakość środowiska i dobrostan życia na danym obszarze, np. pod produkcję i magazyny, parkingi dla samochodów ciężarowych, autobusów, maszyn rolniczych lub sprzętu budowlanego itp.

**Warunki zagospodarowania przestrzennego i ochrony charakteru krajobrazu:**

- zabudowa mieszkaniowo-komunalna nie przekracza wysokości dwukondygnacyjnego domu jednorodzinnego z poddaszem użytkowym

- inne konstrukcje związane z głównym, dopuszczalnym i warunkowo dopuszczalnym użytkowaniem nie przekraczają wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem użytkowym

- zachowane zostaną istniejące przestrzenie publiczne - przestrzenie komunikacyjne (*K*)

- do wypełnienia luk w terenie zabudowanym wykorzystane zostaną głównie tereny w działkach, które będzie można podłączyć do sieci inżynierskich i które dostępne są z przestrzeni publicznych - obszary komunikacyjne (*K*)

- zieleń publiczna - zrealizowane zostaną zadrzewienia wzdłuż jezdni w korytarzu K4

## **10. MIESZANE OBSZARY MIESZKALNE (*SB*)**

**Przeważające wykorzystanie:**

- działki budynków dla mieszkania w domach rodzinnych i gospodarstwach, w tym budynki i powiązane obiekty

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- teren budynków i wyposażenia obiektów obywatelskich- obiekty noclegowe i gastronomiczne, handel detaliczny - w tym grunty budynków i obiektów niezbędnych do ich użytkowania i bezpośrednio z nimi związanych

- tereny budynków do rekreacji rodzinnej

- tereny przestrzeni publicznych, publiczne tereny zieleni

- ogrody i sady m.in. ogrodzenia i konstrukcje do przechowywania upraw i narzędzi

- tereny placów zabaw

- parkowanie dla samochodów osobowych

- transport i infrastruktura techniczna komunikacja lokalna, komunikacja dla pieszych i rowerzystów

**Warunkowo dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków i urządzeń do produkcji i usług na małą skalę, rzemiosła i handlu, w rolnictwie z mieszkaniem dla stałego mieszkania rodzinnego, dla hodowli zwierząt w małych gospodarstwach itp., w tym budynki i sprzęt, które są niezbędne do ich użytkowania, chyba że nie obniżają jakość środowiska i dobrostan zamieszkania w sąsiedztwie

**Niedopuszczalne wykorzystanie:**

- tereny budynków, ich zmiany lub zmiany w ich użytkowaniu, które obniżyłyby, jakość życia i komfort życia, np. produkcja i magazynowanie, hodowla zwierząt gospodarskich na dużą skalę, place do parkowania samochodów ciężarowych, autobusów, sprzętu budowlanego itp.

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- budynki użyteczności publicznej nie przekraczają wysokości domu jednorodzinnego o dwóch kondygnacjach z poddaszem użytkowym, nie dotyczy to budynków położonych w odległości 50 m od budynku zamkowego i kościoła

- budynki umieszczone w odległości do 50 m od zamku i budynku kościoła nie przekraczają wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem użytkowym
- określona maksymalna wysokość może przekraczać wyposażenie techniczne (np. maszty i anteny, kominy, fotowoltaika) lub małe elementy architektoniczne (wieżyczki narożne itp.)
- zieleń publiczna - zrealizowane zostaną zadrzewienia wzdłuż drogi w korytarzu K4.

## **11. OBSZARY ZAGOSPODAROWANIA PUBLICZNEGO (OV)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- grunty budynków użyteczności publicznej infrastruktury publicznej, w tym budynki i urządzenia niezbędne do ich użytkowania i bezpośrednio z nimi związane

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków i urządzeń do zakwaterowania i gastronomii
- grunty przestrzeni publicznych, zieleń publiczna
- place zabaw, place zabaw do gier w piłkę
- powiązana infrastruktura transportowa i techniczna
- parkingi dla samochodów osobowych
- mieszkanie dla właściciela lub zarządcy obiektów użyteczności publicznej

### **Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków i urządzeń niezwiązanych bezpośrednio z głównym i dopuszczalnym użytkowaniem, np. do produkcji i magazynowania, parkowania samochodów ciężarowych, autobusów i sprzętu budowlanego itp.

### **Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z dwoma kondygnacjami z poddaszem użytkowym, nie dotyczy to budynków położonych w odległości 50 m od budynku kościoła
- budynki usytuowane w odległości do 50 m od budynku kościoła nie przekraczają wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem użytkowym
- podana maksymalna wysokość budynków może zostać przekroczona przez wyposażenie techniczne (np. maszty, anteny, kominy) lub elementy małej architektury (narożniki, wieże itp.)

## **12. OBSZARY ZAGOSPODAROWANIA PUBLICZNEGO – CMENTARZ (OH)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- grunty cmentarza komunalnego

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków, urządzeń i usług, które są bezpośrednio związane z pochówkiem
- grunty budynków i obiektów religijnych
- niezbędny transport i infrastruktura techniczna,
- przestrzenie publiczne, zieleń

### **Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków, wyposażenia i działania, które są niezgodne z głównymi i dopuszczalnymi zastosowaniami

### **Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- nie określono

## **13. PRZESTRZEŃ PUBLICZNA – PRZESTRZENIE KOMUNIKACYJNE (K)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- przestrzenie uliczne i publicznie dostępne obszary zawierające drogi lokalne, specjalne i inne

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- sieci infrastruktury technicznej
- elementy małej architektury, wyposażenie ulic
- zieleń publiczna, aleje i aleje drzew
- parkowanie samochodów osobowych
- przystanki autobusowe i zwrótnice
- trasy piesze i rowerowe

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- teren z budynkami i wyposażeniem, które są niezgodne z głównym i dozwolonym użytkowaniem lub mogą znacząco ograniczyć lub uniemożliwić takie użytkowanie

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- zachowanie szerokości terenu dróg i ulic dla w miarę komfortowej eksploatacji pojazdów i pieszych oraz dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej
- specjalnie wybudowane drogi udostępniające tereny elektrowni wiatrowych na szerokości umożliwiającej eksploatację i utrzymanie elektrowni przez cały okres ich eksploatacji

**14. OBSZARY - PRZESTRZEŃ PUBLICZNA – ZIELEŃ PUBLICZNA (PZ)**

*(PZ) ODBUDOWA PARKU ZAMKOWEGO NA OBSZARZE BUDOWY P1*

**Przeważające wykorzystanie:**

- prace pielęgnacyjne w parkach w tym wyposażenie, elementów małej architektury i akwenów wodnych

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- place zabaw
- niezbędny dostęp do sieci komunikacyjnych i inżynierskich
- przebudowa istniejących budynków na obiekty noclegowe, gastronomiczne lub organizację imprez kulturalnych i towarzyskich itp., w tym obiekty bezpośrednio związane z ich eksploatacją

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- ogrodzenie terenu uniemożliwiające publiczny dostęp
- zastosowania inne niż główne i dopuszczalne, np. do mieszkalnictwa, rekreacji rodzinnej, produkcji i magazynowania, w tym do rolnictwa itp.
- umieszczanie budynków poza terenem istniejącej zabudowy

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- przebudowa istniejących budynków nie przekroczy wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i użytkowym poddaszem

*(PZ) zieleń PUBLICZNA W OBSZARZE TERENU POD PRZEBUDOWY P2*

**Przeważające wykorzystanie:**

- prace pielęgnacyjne w sadach i parkach, w tym wyposażenie i elementy małej architektury

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- otwarte publiczne rekreacyjne obiekty sportowe, takie jak siłownia zewnętrzna, publiczne wielofunkcyjne place zabaw i wyposażenie
- utwardzone tereny przestrzeni publicznej do wielofunkcyjnego wykorzystania, do organizacji zgromadzeń publicznych, imprez towarzyskich, kulturalnych i sportowych, rekreacyjnych lub przygodowych (np. targi, pielgrzymki, koncerty, pokazy, wyścigi, szkolenia, itp.) łącznie z ogrodzeniem niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i zdrowia podczas użytkowania terenu
- konstrukcje umożliwiające utrzymanie i użytkowanie terenu
- niezbędna infrastruktura transportowa i techniczna

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- ogrodzenie terenu uniemożliwiające publiczny dostęp

- grunty budynków i działalności, które nie są bezpośrednio związane lub niezgodne z głównym i dopuszczalnym przeznaczeniem

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i symetrycznym dachem dwuspadowym
- użytkowanie części terenu uwarunkowane jest jego rekultywacją (patrz rozdział G.)

(PZ) ZIELONOŚĆ PUBLICZNA POZA OBSZAREM TERENU POD PRZEBUDOWY P1 I P2

**Przeważające wykorzystanie:**

- utrzymanie zieleni publicznej niewymagającej utrzymania i zieleń towarzysząca wzdłuż cieków wodnych na terenie zabudowanym, ogólnodostępne boiska trawiaste wraz z niezbędnym podstawowym wyposażeniem higienicznym

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- place zabaw
- budynki zapewniające zaplecze do utrzymania i bezpiecznego użytkowania terenu
- niezbędna infrastruktura transportowa i techniczna

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- orurowanie cieków wodnych
- ogrodzenie terenu uniemożliwiające publiczny dostęp
- konstrukcje i wyposażenie, które nie są bezpośrednio związane lub niezgodne z głównym i dozwolonym zastosowaniem

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i symetrycznym dachem dwuspadowym
- zieleń publiczna - zrealizowane zostaną zadrzewienia wzdłuż jezdni w korytarzu K4

## **15. PRODUKCJA I MAGAZYNOWANIE – PRODUKCJA ROLNA (VZ)**

**Przeważające wykorzystanie:**

- grunty budynków do produkcji rolnej i magazynów, w tym budynki i urządzenia niezbędne do ich użytkowania

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków nierolniczej produkcji i magazynowania, do produkcji na małą skalę i usług produkcyjnych
- grunty komercyjnych obiektów wyposażenia obywatelskiego związane z głównym wykorzystaniem obszaru, np. placówki handlowe
- parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych, sprzętu rolniczego i budowlanego itp.
- mieszkanie służbowe dla stróża obiektu
- transport i infrastruktura techniczna
- zieleń towarzysząca, ochronna i zieleń publiczna

**Warunkowo dozwolone użycie:**

- grunty budynków i urządzeń do hodowli zwierząt gospodarskich, schronisk dla psów, zagospodarowania biodegradowalnych odpadów komunalnych itp., - tylko na terenie produkcji rolnej w południowej części zabudowanej wsi

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków, urządzeń i technologii lub ich zmiany, które obniżyłyby, jakość życia i życia w okolicznych terenach mieszkalnych(SB) i (BH)
- grunty budynków i czynności, które nie są bezpośrednio związane z głównym i dozwolonym użytkowaniem - np. na mieszkania, noclegi, rekreację, agroturystykę, udogodnienia miejskie oprócz



dozwolonych itp.

- naziemne elektrownie fotowoltaiczne i biogazownie

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- maksymalna wysokość zabudowy nie przekroczy wysokości domu rodzinnego z dwoma kondygnacjami naziemnymi z symetrycznym dachem siodłowym

- zieleń wewnątrz terenu (VZ) zostanie zachowana w przedziale od 15 do 20% powierzchni całkowitej i skoncentrowana wokół obwodu terenu

- zieleń publiczna - zrealizowane zostaną zadrzewienia wzdłuż drogi w korytarzu K4

**16. PRODUKCJA I MAGAZYNOWANIE - ELEKTROWNIE WIATROWE (VE)**

**Przeważające wykorzystanie:**

- grunty budynków pod elektrownie wiatrowe w tym grunty i budynki niezbędne do ich dalszego użytkowania przez okres ich żywotności

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków i urządzeń tymczasowo wykorzystywanych do realizacji głównego użytkowania terenu

- powiązany transport i infrastruktura techniczna

- grunty niezabudowanych terenów mieszanych (S) lub rolnych (Z)

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków, urządzeń i technologii lub działania niezwiązane bezpośrednio z głównym lub dopuszczalnym wykorzystaniem

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- wysokość każdej elektrowni nie przekroczy 200 m łącznie z górnym punktem łopaty wirnika

- całkowita powierzchnia gruntu wymagana do głównego użytkowania nie przekroczy 5 000 m<sup>2</sup> dla każdej elektrowni wiatrowej

**17. INFRASTRUKTURA TRANSPORTU - DROGI (DS)**

**Przeważające wykorzystanie:**

- grunty w transporcie drogowym

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- sieci infrastruktury technicznej

- towarzysząca i zieleń liniowa

- drogi dla pieszych i rowerzystów

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków, urządzeń, które nie są bezpośrednio związane z głównym i dopuszczalnym wykorzystaniem albo te, które by mogły ograniczać dane wykorzystanie

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- w korytarzu K4 w celu ujednoczenia szerokości jezdni i nasadzenia zieleni publicznej – aleje drzew po obu stronach jezdni

**18. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA (T)**

(T) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ŹRÓDŁO WODY PITNEJ (istniejące):

Działkę ogrodzoną wyznacza strefa ochronna I stopnia wokół istniejącego źródła wody, której funkcja i działanie określa główne przeznaczenie terenu.

(T) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW:

Dla lokalizacji oczyszczalni ścieków zdefiniowano obszar Z1; dozwolony jest jedynie teren budynków i urządzeń niezbędnych do jego stałego użytkowania i utrzymania.

## (T) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA OBSZARU BUDOWLANEGO P3:

### **Przeważające wykorzystanie:**

- grunty budynków i urządzeń do zagospodarowania odpadów komunalnych powstających na terenie wsi, np. w celu ich czasowego składowania przed wywozem do unieszkodliwienia

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków i urządzeń dla służb komunalnych wsi - np. parkingi dla samochodów ciężarowych, sprzętu budowlanego, maszyn i innych usług publicznych dla mieszkańców wsi  
- usługi produkcyjne i naprawcze  
- niezbędna infrastruktura transportowa i techniczna  
- zieleń publiczna, zieleń ochronna

### **Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków i działalności, które nie są bezpośrednio związane z głównym i dopuszczalnym użytkowaniem - na przykład do produkcji rolnej zwierząt hodowlanych, naziemnych elektrowni fotowoltaicznych, biogazowni itp.  
- grunty budynków, urządzeń i technologii lub ich zmian, które wpłynęłyby negatywnie na jakość środowiska i dobrobyt mieszkań na tym obszarze, np. tereny produkcyjne do komercyjnego zagospodarowania odpadów powstałych poza miejscowością lub z produkcji przemysłowej lub rolniczej itp.

### **Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem użytkowym  
- w przypadku budowli niezbędnych do zagospodarowania terenu priorytetowo należy wykorzystać grunty istniejących zabudowań

## **20. ZIELEŃ TERENU ZABUDOWANEGO (Z)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- zieleń publiczna i zastrzeżona o różnych formach i przeznaczeniu

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- niezbędna infrastruktura transportowa i techniczna  
- sady i ogrody i uprawy, łącznie z zapleczem do magazynowania plonów, maszyn i narzędzi lub do przetwarzania upraw (np. suszarnia owoców, warzyw, ziół, gorzelnia, produkcja syropów i dżemu itp.)  
- produkcja szybko rosnących roślin drzewiastych łącznie wyposażenia i sprzętu do ich przetwarzania, np. suszenie, przechowywanie, pakowanie i dystrybucja itp.  
- ogrodzenia pastwisk lub sadów lub ogrodzenia leśne niezbędne do bezpiecznego i funkcjonalnego użytkowania terenu

### **Niedozwolone wykorzystanie:**

- grunty budynków i działalności niezwiązane bezpośrednio z głównym i dozwolonym użytkowaniem  
- np. mieszkalne, produkcyjne i magazynowe, hodowla rolnicza z wyłączeniem pszczelarstwa i wypasu na pastwiskach, rekreacja rodzinna, naziemne elektrownie fotowoltaiczne, biogazownie itp.

### **Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną i poddaszem użytkowym  
- przy ogrodzeniu terenu dopuszczać wyłącznie materiały i formy ogrodzeń bliskie naturze i krajobrazowi bez solidnego fundamentu - siatki pastwiskowe lub leśne, drewniane słupy, łatwo demontowane słupy - elektryczne ogrodzenia itp.  
- dla dozwolonych budynków i wyposażenia można wykorzystać jedynie grunty istniejących budowli

## **20. TERENY ROLNICZE (Z)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- gospodarczo wykorzystywane grunty rolne w przeważającej części orne

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków, urządzeń i innych środków dla rolnictwa, gospodarki wodnej, ochrony przyrody i krajobrazu, rewitalizacji potoków, środków przeciwoerozyjnych i przeciwpowodziowych oraz budynków dla komunikacji miejskiej i infrastruktury technicznej m.in. podłączenia i drogi specjalnego przeznaczenia, środki techniczne i konstrukcje, które poprawią warunki zagospodarowania terenu na cele rekreacyjno-turystyczne, bez funkcji mieszkalnych - np. szlaki piesze i przyrodnicze, ścieżki rowerowe, hippotrazy, miejsca wypoczynku i miejsca widokowe
- zakładanie sadów, w tym ogrodzenie
- hodowla bydła wypasowego w ramach produkcji rolniczej m.in. niezbędna budowa wiat sezonowych i ogrodzenie pastwisk
- poszerzanie terenów rozproszonej i linearnej zieleni krajobrazowej jak miedze, granice, aleje i aleje wzdłuż dróg i potoków itp.
- tworzenie terenów trawiastych i zalesianie, zwłaszcza na glebach rolniczych gorszej jakości, w obniżeniach terenu i zboczach
- wykonanie wspólnych obiektów zgodnie z zatwierdzonym kompleksowym zagospodarowaniem terenu

### **Warunkowo dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty i budynki dla działalności myśliwskiej, np. hodowla zwierzyny i ptactwa – obory i hodowla bażantów łącznie z ogrodzeniem pod warunkiem, że nie obniża przepustowość terenu

### **Niedozwolone wykorzystanie:**

- ogrodzenie terenu, z wyjątkiem dopuszczalnego i warunkowo dopuszczalnego użytkowania
- teren budynków i działania niezwiązane bezpośrednio z głównymi i dopuszczalnymi zastosowaniami
- głównie w zakresie mieszkalnictwa, produkcji, rekreacji rodzinnej, udogodnień obywatelskich, produkcji energii odnawialnej itp.

### **Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- przy ogrodzeniu terenu dopuszczać wyłącznie materiały i formy ogrodzeń bliskie naturze i krajobrazowi bez solidnego fundamentu - siatki pastwiskowe lub leśne, drewniane słupy, łatwo demontowane słupy - elektryczne ogrodzenia itp.
- ogrodzenie terenu nie może zasadniczo ograniczać przepuszczalności terenów niezabudowanych lub przejść z terenu zabudowanego na otwarty krajobraz
- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną z symetrycznym dachem dwuspadowym

## **21. OBSZARY MIESZANE (S)**

### **Przeważające wykorzystanie:**

- zieleń krajobrazowa z przewagą trwałych użytków zielonych i zieleni towarzyszącej

### **Dopuszczalne wykorzystanie:**

- gospodarczo wykorzystanie niewielkich obszarów gruntów ornych i leśnych zgodnie z zasadami ekstensywnej gospodarki
- grunty budynków, wyposażenia i innych środków dla rolnictwa, gospodarki wodnej, ochrony przyrody i krajobrazu, rewitalizacji potoków, środków przeciwoerozyjnych i przeciwpowodziowych oraz budynków dla komunikacji miejskiej i infrastruktury technicznej m.in. podłączenia i drogi specjalnego przeznaczenia, środki techniczne i konstrukcje, które poprawią warunki zagospodarowania terenu na cele rekreacyjno-turystyczne, bez funkcji mieszkalnych - np. szlaki piesze i przyrodnicze, ścieżki rowerowe, hippotrazy, miejsca wypoczynku i miejsca widokowe

- wykonanie wspólnych obiektów zgodnie z zatwierdzonym kompleksowym zagospodarowaniem terenu

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- ogrodzenie terenu, z wyjątkiem dopuszczalnego użytkowania
- teren budynków i działania niezwiązane bezpośrednio z głównymi i dopuszczalnymi zastosowaniami
- głównie w zakresie mieszkalnictwa, produkcji, rekreacji rodzinnej, udogodnień obywatelskich, produkcji energii odnawialnej itp.
- na terenach zalewowych, obniżeniach terenu i zboczach zmiany trwałych użytków trawiastych, zbiorowisk leśnych i zieleni krajobrazowej na grunty orne

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- przy ogrodzeniu terenu dopuszczać wyłącznie materiały i formy ogrodzeń bliskie naturze i krajobrazowi bez solidnego fundamentu - siatki pastwiskowe lub leśne, drewniane słupy, łatwo demontowane słupy - elektryczne ogrodzenia itp.
- ogrodzenie terenu nie może zasadniczo ograniczać przepuszczalności terenów niezabudowanych lub przejść z terenu zabudowanego na otwarty krajobraz
- maksymalna wysokość zabudowy nie przekracza wysokości domu jednorodzinnego z jedną kondygnacją nadziemną z symetrycznym dachem dwuspadowym

**22. OBSZARY NATURALNE (P)**

**Przeważające wykorzystanie:**

- obszary biocentrów i biokorytarzy terytorialnego systemu stabilności ekologicznej, rezerwatów przyrody, pomników przyrody i miejsc o znaczeniu europejskim

**Dopuszczalne wykorzystanie:**

- zmiany rodzajów gruntów na rzecz skupisk leśnych i zieleni krajobrazowej o wyższym stopniu stabilności ekologicznej

**Warunkowo dopuszczalne wykorzystanie:**

- grunty budynków, urządzeń i innych niezbędnych środków w interesie publicznym - np. dla gospodarki wodnej, ochrony przyrody i krajobrazu, rewitalizacji potoków, wyznaczenia ścieżek dydaktycznych, punktów widokowych, pod warunkiem, że nie zagraża to zasadnemu użytkowaniu terenu
- niezbędne przejścia infrastruktury technicznej i drogowej, pod warunkiem, że główne użytkowanie terenu nie jest zagrożone

**Niedozwolone wykorzystanie:**

- ogrodzenie terenu, z wyjątkiem tymczasowego ogrodzenia pastwisk lub ogrodzenia leśnie w celu ochrony nowo posadzonych drzew
- wszelkie konstrukcje, z wyjątkiem budynków, instalacji i środków dopuszczonych warunkowo
- zmiany rodzaju gruntów, które prowadziłyby do obniżenia stopnia stabilności ekologicznej, np. trwałe użytki trawiaste lub grunty leśne na grunty orne
- zmiany na terytorium, które uniemożliwiłyby ustalenie brakującej części USES
- likwidacja zieleni dojrzałej, jeśli nie wymaga to umieszczenia gruntów budynków i środków dopuszczalnych lub warunkowo dopuszczalnych chyba, że jest to niezbędne dla zapewnienia zasadniczego użytkowania terenu lub bezpiecznego przemieszczania się osób po terytorium lub dostosowania niewłaściwego składu gatunkowego roślinności w elementach USES

**Warunki przestrzennego zagospodarowania i ochrona charakteru krajobrazu:**

- przestrzeganie, co najmniej minimalnych parametrów przestrzennych elementów USES określonych przez metodologię tworzenia USES, chyba że można je zdefiniować w optymalnym zakresie zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego,

## **G. DEFINICJA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I ŚRODKI POŻYTKU PUBLICZNEGO, BUDYNKÓW I ŚRODKÓW W ZAKRESIE ZAPEWNIANIA BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA I PRZESTRZENI DLA DZIAŁAŃ NAPRAWCZYCH, DLA, KTÓRYCH PRAWA DO GRUNTÓW I BUDYNKÓW MOGĄ ZOSTAĆ WYWŁASZCZONE**

### *I.2.D Rysunek budynków użyteczności publicznej, środki i działania naprawcze*

1. Jako budowle pożytku publicznego, w przypadku których prawa do gruntów i budynków mogą zostać wywłaszczone, określa się:

**VPS 1** - oczyszczalnia ścieków na terenie zabudowy Z1

**VPS 2** - kolektor kanalizacyjny w korytarzu K6

2. Jako środki pożytku publicznego, w przypadku których prawa do gruntów i budynków mogą zostać wywłaszczone, określa się:

**VPO** - lokalne biocentra i tworzenie brakujących fragmentów lokalnych biokorytarzy terytorialnego systemu stabilności ekologicznej

3. Teren do rekultywacji, w przypadku których prawa do gruntów i budynków mogą zostać wywłaszczone, określa się:

**A** - obszar rekultywacji w części obszaru przebudowy P2

## **H. DEFINICJA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I PRZESTRZENI PUBLICZNEJ DO, KTÓRYCH MOŻNA ZASTOSOWAĆ PRAWO PIERWOKUPU**

1. Następujące elementy określa się jako budynki pożytku publicznego, w odniesieniu do których można skorzystać z prawa pierwokupu na rzecz wsi Slezské Pavlovice:

**VPS 3** - obiekty do zagospodarowania odpadów na części obszaru przebudowy P3 na obszarze katastralnym Slezské Pavlovice na działce nr 163, 166, 125.

2. Następujące obszary definiuje się jako przestrzenie publiczne, w odniesieniu do których można skorzystać z prawa pierwokupu na rzecz wsi Slezské Pavlovice:

**VP 1** - zieleń publiczna - renowacja parku zamkowego na terenie przebudowy P1 w części katastralnej Slezské Pavlovice na działkach nr 103/1, 103/2, 103/5, 105, 108, 109, 110, 111.

**VP 2** - zieleń publiczna na części obszaru przebudowy P2 na obszarze katastralnym Slezské Pavlovice na działkach nr 143, 148, 149, 151, 152, 153, 158, 209, 219, 446.

**VP 3** - zieleń publiczna w części obszaru przebudowy P3 na terenie katastralnym Slezské Pavlovice na działce nr 125.

**VP 4** - zieleń publiczna na terenie przebudowy P4 na terenie katastralnym Slezské Pavlovice na działkach nr 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65.

## **I. OKREŚLENIE ŚRODKÓW KOMPENSACYJNYCH NA MOCY § 50, UST. 6 PRAWO BUDOWLANE**

Środki kompensacyjne zgodnie z § 50 ust. 6 ustawy budowlanej nie są określone.

## **J. DEFINICJA REZERW TERYTORIALNYCH OBSZARÓW I KORYTARZY ORAZ OKREŚLENIE MOŻLIWEGO WYKORZYSTANIA W PRZYSZŁOŚCI, W TYM WARUNKÓW WERYFIKACJI**

Rezerwę terytorialną korytarza infrastruktury technicznej określono:

**R** - do podłączenia do sieci wodociągowej grupy Třemešná, wodociąg Sádek - Osoblaha.

Możliwe przyszłe wykorzystanie rezerwy terytorialnej to budowa wodociągu doprowadzającego wodę pitną z sieci wodociągowej Třemešná, woociąg Sádek - Osoblaha do zbiornika wodnego Slezské

Pavlovice.

Ustalono następujące warunki weryfikacji przyszłego wykorzystania określonej rezerwy terytorialnej na budowę sieci wodociągowej:

- budowa sieci wodociągowej w korytarzu (R) będzie zlokalizowana równolegle do drogi tak, aby zminimalizować liczbę miejsc pracy niezbędnych dla nowych stref ochronnych sieci wodociągowej oraz dla istniejących stref ochronnych drogi III/45730 w obszarze Pomnika przyrody i miejsca o znaczeniu europejskim Osoblažský výběžek;
- strefę ochronną budowy wodociągu określi właściciel - zarządca wodociągu tylko w minimalnym zakresie niezbędnym do zapewnienia jego funkcji eksploatacyjnej. Do budowy sieci wodociągowej zostaną dobrane takie technologie i materiały, które pozwolą, na co najmniej ograniczony wzrost krzewiastej zieleni krajobrazowej wzdłuż konstrukcji liniowych przechodzących przez teren Pomnika Przyrody i miejsca o znaczeniu europejskim Osoblažský výběžek;
- końcowa część budowy przyłącza wodociągowego w korytarzu (R) będzie skoordynowana na odcinku dojazdu do zbiornika wodociągowego celowo i równolegle z budową infrastruktury transportowej w korytarzu (K2) w celu zapewnienia przebudowy specjalnie wybudowanej drogi dojazdowej do elektrowni wiatrowych.

#### **K. DANE DOTYCZĄCE LICZBY KART CZĘŚCI TEKSTOWEJ PLANU TERYTORIALNEGO ORAZ LICZBY RYSUNKÓW CZĘŚCI GRAFICZNEJ DOŁĄCZONEJ DO PLANU**

Część tekstowa Planu Zagospodarowania Przestrzennego Slezské Pavlovice zawiera 18 numerowanych stron.

Załączona część graficzna zawiera 4 rysunki:

**I.2.A.** Rysunek podstawowego podziału terytorium 1: 5 000

**I.2.B.** Rysunek główny 1: 5000

**I.2.C.** Rysunek koncepcji transportu i infrastruktury technicznej 1: 5 000

**I.2.D.** Rysunek budynków pożytku publicznego, środków i środki na rekultywację 1: 5 000

*W planie zagospodarowania przestrzennego Slezské Pavlovice nie określono:*

- obszary, na których decyzja o zmianie terytorium jest uwarunkowana umową o parcelację
- obszary i korytarze, w których decyzja o zmianie terytorium uwarunkowana jest opracowaniem badania terytorialnego
- obszary i korytarze, w których podjęcie decyzji o zmianach na terytorium uwarunkowane jest wydaniem planu regulacyjnego
- budynki o znaczeniu architektonicznym lub urbanistycznym