



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 2529

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 31.10.2025 14:43:27



UCHWAŁA NR XX/112/25 RADY MIEJSKIEJ W LEŚNICY

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łąki Kozielskie

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr LV/358/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łąki Kozielskie **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1 **Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica, przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Nr LIX/383/23 z dnia 27 listopada 2023 r.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łąki Kozielskie w dalszej części określany „planem” obejmuje obszar określony w części graficznej ustaleń planu, którego granice określono zgodnie z Uchwałą Nr LV/358/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łąki Kozielskie.

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”, stanowiącej załącznik nr 1 – część graficzna ustaleń planu.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Leśnicy 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) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Leśnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. W oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak występowania problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 3, nie określa się w obszarze objętym planem, w formie ustaleń:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – infrastrukturze technicznej (sieciowej) – należy przez to rozumieć przewody lub urządzenia (w tym magazyny energii) wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem i służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości znajdujące się pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są już położone lub muszą być zlokalizowane zewnętrzne ściany głównej bryły budynku; na linii zabudowy należy sytuować min 60% długości elewacji frontowej budynku, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są już położone lub mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany głównej bryły budynków a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych ich części konstrukcyjne; dopuszcza się jej przekroczenie schodami zewnętrznymi, pochylniami, zadaszeniem strefy wejściowej o maksimum 2,00m, na maksimum 30% szerokości elewacji oraz obiektami liniowymi i parkingami;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć klasy przeznaczenia, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne sposoby użytkowania lub funkcje, określone nazwą klas przeznaczenia terenu, które uzupełniają sposób zagospodarowania jednocześnie w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i na poszczególnych działkach;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonej klasie przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 8) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu, w tym:
 - a) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 9) **instalacja odnawialnego źródła energii** - należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.).

§ 5. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu (klasa przeznaczenia terenu):
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) **U** – teren usług,
 - d) **US** – teren usług sportu i rekreacji,

- e) **UR** – teren usług kultu religijnego,
 - f) **P** – teren produkcji,
 - g) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - h) **PS** – teren składów i magazynów,
 - i) **KDG** – teren drogi głównej,
 - j) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - k) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - l) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - m) **KKK** – teren komunikacji kolejowej,
 - n) **KO** – teren obsługi komunikacji,
 - o) **KOP** – teren parkingu,
 - p) **IE** – teren elektroenergetyki,
 - q) **IG** – teren gazownictwa,
 - r) **IK** – teren kanalizacji,
 - s) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - t) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
 - u) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - v) **WS-L** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub lasu,
 - w) **WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
 - x) **L** – teren lasu,
 - y) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - z) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - za) **C** – teren cmentarza;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 6) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 7) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków – objęte ochroną w planie;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego;
 - 9) strefa obserwacji archeologicznej;
 - 10) zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;
 - 11) zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;
 - 12) zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza.

2. Oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne wraz z numerem;
- 2) obszar głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP 332);
- 3) strefa 20 m od obszaru kolejowego.

3. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów mających charakter informacyjny:

- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia Brzeg-Kędzierzyn o parametrach DN1000 MOP 8,4 (rok budowy 2019);

- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zdzieszowice o parametrach DN500 MOP 6,3 (rok budowy 1999);
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zdzieszowice do Strzelec Opolskich o parametrach DN200 MOP 5,5 (rok budowy 2013);
- 4) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 5) linia elektroenergetyczna 220kV Groszowice- Kędzierzyn;
- 6) linia elektroenergetyczna dwutorowa 110kV;
- 7) linia elektroenergetyczna 15kV;
- 8) granica gminy Leśnica.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakazuje się:

- a) realizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności rozwiązań ułatwiających poruszanie się oraz zasad projektowania uniwersalnego,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie i czwarte,
 - w terenie oznaczonym symbolem 1KKK dopuszcza się wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami 50,0 metrów,
 - wysokość słupów elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć oraz konstrukcji wsporczych urządzeń telekomunikacyjnych 60,0 metrów;

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej, która powodowałaby przekroczenie parametrów lub gabarytów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- b) usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy, w tym obiektów budowlanych produkcji rolniczej oraz produkcji ogrodniczej, istniejącej w dniu wejścia w życie planu,
- b) dla istniejącej zabudowy położonej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, która nie spełnia warunków zabudowy ustalonych w rozdziale 3, możliwość rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania w ramach funkcji podstawowej istniejącej zabudowy, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, na zasadach:
 - dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 20 m²,
 - dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz usługowych w terenach oznaczonych symbolem MN oraz MN-U o nie więcej niż 1,0 m,
- c) elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów o ustalonych przeznaczeniach terenu i przeznaczeniach uzupełniających, z wyłączeniem terenu komunikacji, terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, terenu lasu, terenu wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności:

- dojeżdża i dojeżdża,
- miejsca postojowe w ilości odpowiadającej wskaźnikom ustalonym dla terenów,
- infrastrukturę techniczną (sieciową),
- różne formy zieleni,
- obiekty małej architektury.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku poważnej awarii,
- b) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) likwidacji naturalnych cieków wodnych oraz urządzeń wodnych, w szczególności rowów i otwartych kanałów,
- d) lokalizacji na otwartym terenie składowisk substancji i materiałów mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód;

2) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) lokalizacji nowych przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, składowaniem, transportem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,
- c) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:

- a) istniejących przedsięwzięć zgodnych z ustaleniami planu, a także podlegających dopuszczonym przebudowom lub zmianom technologicznym,
- b) realizacji dróg i parkingów oraz realizacji elementów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej (sieciowej),
- c) terenów oznaczonych w planie symbolem P, PS, PEF-RN, RZM, KKK.

2. Ustala się ochronę przed hałasem jako maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnym z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RZM, MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) US, ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla pozostałych terenów ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

3. Dla terenów zlokalizowanych w strefie 20 m od obszaru kolejowego, ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej, polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni przyrodnej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy Prawo wodne;
- 2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej niekolidującej z planowanym sposobem zagospodarowania terenów;
- 3) lokalizowanie drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 8. W zakresie ochrony przyrody obowiązuje ochrona wynikająca z ustawy o ochronie przyrody oraz ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:

- a) dom, ul. Wolności 1,
- b) kapliczka, przy skrzyżowaniu ul. 1 Maja i ul. Leśnej;

- 2) wskazuje się stanowiska archeologiczne:

- a) stanowisko 1 - średniowieczna osada,
- b) stanowisko 2 - grodzisko,
- c) stanowisko 3 - punkt osadniczy,
- d) stanowisko 4 - średniowieczny punkt osadniczy.

2. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się zasady:

- 1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych bez naruszania wartości architektoniczno-historycznych,
- b) utrzymanie gabarytów budynku, kształtu dachów, rodzaju pokrycia dachu – o ile zachowane jest pierwotne lub tradycyjne;

- 2) zakazuje się:

- a) docieplenia zewnętrznego elewacji budynków posiadających wystrój i detal architektoniczny, a także oryginalne wykończenie elewacji, w szczególności ceglanych i drewnianych,
- b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, w szczególności klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, na elewacjach od strony dróg publicznych,
- c) lokalizacji paneli fotowoltaicznych na elewacjach oraz na dachach od strony dróg publicznych;

- 3) dopuszcza się lokalizację na dachach obiektów zabytkowych masztów i urządzeń radiowych i telefonicznych o wysokości nie przekraczającej 1 m ponad kalenicę lub połąć dachu.

3. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 2 wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej i ustala się zasady:

- 1) nakazuje się priorytet ochrony zabytków archeologicznych w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej na zasadach zgodnych z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności prowadzone w strefie obserwacji archeologicznej mogą podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego, której przebieg wyznaczono na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych zlokalizowanych w tej samej linii zabudowy szczytem do drogi, przy czym utrzymuje się istniejące budynki usytuowane kalenicą;

- 2) nowe budynki mieszkalne należy kształtować tak, aby stosunek długości elewacji szczytowej do kalenicowej wynosił od 1:1,3 do 1:2;
- 3) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45°;
- 4) dla zabudowy towarzyszącej obowiązują dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35-45°; przy czym dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 5) wysunięcie okapu dachu maksymalnie 50 cm od lica ściany;
- 6) nakaz pokrycia dachów dachówką karpiówką lub zakładkową, matową o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z dopuszczeniem blachy miedzianej oraz blachy dachówkopodobnej, przy czym dla dachów płaskich i niskich pokrycie należy dostosować do kąta nachylenia;
- 7) dopuszcza się układanie na dachach tradycyjnych wzorów, w tym również z zastosowaniem dachówek szklwionych;
- 8) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;
- 9) ustala się stosowanie na elewacji następujących kolorów tynku: bieli, rozbielonych beży, szarości oraz odcieni piaskowych; dopuszcza się stosowanie kamienia wapiennego oraz ceglanych detali;
- 10) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób nie powodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;
- 11) zakaz montowania urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na połaciach dachowych oraz ścianach budynków eksponowanych w stronę dróg;
- 12) zakaz lokalizacji na działce budynków mieszkalnych w tzw. drugiej linii zabudowy;
- 13) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3 m od granicy nieruchomości, w tym również w granicy.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”(GZWP 332) dla którego obowiązują warunki ochrony określone w przepisach odrębnych;
- 2) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego sieci POLRAD „Góra Świętej Anny Im. Rydera” dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:
 - a) tereny dróg o symbolach: KDG, KDL, KDD,
 - b) tereny zieleni urządzonej o symbolu: ZP,
 - c) tereny usług sportu i rekreacji: US,
 - d) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze wyznaczone graficznie na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej oraz zachowania ujednoliconego ich charakteru,

c) możliwość lokalizacji:

- urządzeń i zagospodarowania związanego z błękitno-zieloną infrastrukturą,
- znaków oraz planów informacji wizualnej,
- tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na czas organizacji imprez okolicznościowych.

§ 12. W zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podjęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych, ustala się:
 - a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 40° do 130°,
 - b) minimalne powierzchnie działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 700 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 600 m²,
 - dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej – 1500 m²,
 - c) minimalne szerokości frontów działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 18m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 14m,
 - dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej – 30m.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące oraz projektowane elementy systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych części infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych;
- 3) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej przesyłowej oraz dystrybucyjnej, a także przebudowę, remont i odbudowę infrastruktury wymienionej w ust. od 2 do 9.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w hydranty zewnętrzne należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci deszczowej;

- 2) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w celu ich zagospodarowania do celów gospodarczych;
- 4) zakazuje się stosowania nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny komunikacji kolejowej.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) w przypadku zrealizowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
- 2) lokalizacja naziemnych zbiorników na gaz płynny propan – butan, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń spełniających obowiązujące wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) nakaz stosowania przepisów odrębnych i innych przepisów prawa miejscowego dotyczących ograniczeń i zakazów w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem kogeneracyjnych źródeł ciepła.

7. Ustala się następujące zasady dotyczące sieci elektroenergetycznej:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających kablowych;
- 3) nowe sieci należy prowadzić wyłącznie pod powierzchnią terenu.

8. Ustala się następujące zasady dotyczące instalacji odnawialnego źródła energii:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 3 i pkt 4,
- 2) zakazuje się:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) urządzeń wolnostojących realizowanych na terenach oznaczonych symbolem MN, MN-U, UR, US, RZM od strony przestrzeni publicznych tj. w pasie 30 metrów od linii rozgraniczających terenów wskazanych w § 8,
 - c) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazowni, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - d) instalacji przesłaniających w całości połacie dachowe budynków zabytkowych wskazanych w § 8,
 - e) lokalizowania instalacji w terenach oznaczonych symbolami WS, WS-ZN, WS-L, RN, ZN, ZP;
- 3) dopuszcza się mikroinstalacje wiatrowe w terenach oznaczonych symbolem P, PS pod warunkiem zachowania:
 - maksymalnej wysokości do 15,0 m,
 - odległości od terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, RZM wynoszącej co najmniej czterokrotność całkowitej wysokości instalacji.

9. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) prowadzenie infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie linii kablowych pod powierzchnią terenu;
- 2) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną na całym obszarze planu z zakazem jej realizacji na słupach, wieżach i masztach w terenach mieszkaniowych i usługowych;
- 3) wysokość nowych instalacji radiokomunikacyjnych wraz z konstrukcją wsporczą nie może przekroczyć wysokości ustalonej w § 5 pkt 1;
- 4) realizacja infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) poza wyznaczonymi na rysunku planu, dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojścia i drogi pożarowej o szerokościach nie mniejszych niż 5,0 m;
- 3) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, nieprzelotowych, nakazuje się ich zakończenie zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - b) ustala się minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na wydzielony lokal użytkowy w zabudowie jednorodzinnej,
 - 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w usługach oświaty i domach opieki,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych dla lokali gastronomicznych,
 - 1 miejsce postojowe na 1 pokój lub 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 5 zatrudnionych w pensjonatach i hotelach,
 - 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko obsługi dla warsztatów samochodowych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynków dla obiektów sportowych,
 - 1 miejsce postojowe na każdych rozpoczętych 10 użytkowników dla otwartych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej dla administracji publicznej, służb ratowniczych i domów kultury,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
 - 5 miejsc postojowych na cmentarz,
 - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - dla pozostałej zabudowy nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - c) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla zabudowy wyszczególnionej w pkt b - minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - nie ustala się wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokali mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - d) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów naziemnych lub garaży wolnostojących lub wbudowanych.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy lub ich części położonych w strefie pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji:

- a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zakładów produkcji żywności,
 - c) zakładów żywienia zbiorowego,
 - d) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - e) zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) dla terenów zabudowy położonych w odległości od pięćdziesięciu do stu pięćdziesięciu metrów od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków z zastrzeżeniem podłączenia wszystkich do sieci wodociągowej oraz zakazuje się studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 3) dla terenów położonych w strefie pięciuset metrów od granicy cmentarza zakazuje się budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć;
 - 4) w strefie 20 m od obszaru kolejowego wyznaczonej na rysunku planu w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) w przypadku lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze słońca w sąsiedztwie linii kolejowej urządzenia te należy:
 - a) ustawiać w taki sposób aby nie wywoływać odbicia słońca w kierunków torów kolejowych,
 - b) w celu niepowodowania negatywnego wpływu na ruch kolejowy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały, które eliminowałyby to oddziaływanie.
 - 6) w przypadku lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię ze słońca w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych zakazuje się ich lokalizowania w strefie skrzyżowaniowej linii elektroenergetycznych.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% w granicy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN-U, U, PEF-RN, P, PS;
- 2) 5% w granicy pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 27MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia wykluczone - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkaniowych 9 m,
 - pozostałych budynków, w tym garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) geometria dachów:

- budynków mieszkaniowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35 ° do 45°, dachy płaskie,
- budynków pozostałych, w tym garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 700 m²,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej z obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, obiekty gospodarcze, wiaty śmietnikowe,
- budynek mieszkalny sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do bocznej granicy działki,
- główną kalenicę budynku mieszkalnego sytuować równolegle lub prostopadłe do bocznej granicy działki,
- na działce z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe o sumie powierzchni zabudowy nie większej niż 120% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- w przypadku lokalizacji nowej zabudowy w ciągach istniejącej zabudowy z ukształtowanym kierunkiem sytuowanej kalenicy do drogi lub ulicy nakaz utrzymania tego kierunku w kalenicy nowego budynku mieszkaniowego.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **19MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

2) przeznaczenia wykluczone - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0, 1,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych 9 m,
- pozostałych budynków, w tym garażowych i gospodarczych 6 m,

f) geometria dachów:

- budynków mieszkaniowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 35 ° do 45°, dachy płaskie,
- budynków pozostałych, w tym usługowych, garażowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²,
- teren położony pomiędzy frontem działki, a elewacją frontową budynku usług handlu detalicznego pozostawić ogólnodostępny,
- zakazuje się budynków związanych z obsługą samochodów, w tym myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, lakierni,

- budynek mieszkalny, usługowy lub usługowo-mieszkaniowy sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadłe do bocznej granicy działki,
- główną kalenicę budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkaniowego sytuować równolegle lub prostopadłe do bocznej granicy działki,
- na działce z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe o sumie powierzchni zabudowy nie większej niż 120% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- w przypadku lokalizacji nowej zabudowy w ciągach istniejącej zabudowy z ukształtowanym kierunkiem sytuowanej kalenicy do drogi lub ulicy nakaz utrzymania tego kierunku w kalenicy nowego budynku mieszkaniowego, usługowego lub usługowo-mieszkaniowego.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych 12 m,
 - budynków pozostałych, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°.
 - g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach usługowych 3, z zastrzeżeniem że ostatnia wyłącznie jako poddasze użytkowe.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych 15 m,
 - budynków pozostałych, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, krzywoliniowe, łukowe, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
 - g) zasady zagospodarowania: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych 20 m,
 - budynków usługowych, w tym domów zamieszkania zborowego 9 m,
 - budynków pozostałych, w tym budynków garażowych i gospodarczych 6 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
 - g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - dopuszcza się domy parafialne i plebanie.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P** do **4P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług sportu i rekreacji.
- 4) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, składów, magazynów, produkcji 15 m,
 - budynków pozostałych, w tym budynków garażowych 10 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°;
 - g) zasady zagospodarowania:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
 - zakaz składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji ropopochodnych i innych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu lub wód,
 - w granicach działki przewidzieć niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,

- sąsiednie tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej izolować pasem zieleni izolacyjnej z nie mniej niż 40% udziałem zieleni zimozielonej,

h) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, której konieczność przeprowadzenia stwierdzono w toku prowadzonego, w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udział społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko, postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę, chiropterofaunę i krajobraz.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PEF-RN i 2PEF-RN:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren elektrowni słonecznej;
- b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren elektroenergetyki;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
- d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł 5,0 m,
- pozostałych budynków 10,0 m,

g) geometria dachów: dachy płaskie,

h) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko jest tożsama z linią rozgraniczającą teren PEF,

i) dopuszcza się realizację przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki, jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, której konieczność przeprowadzenia stwierdzono w toku prowadzonego, w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udział społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko, postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę, chiropterofaunę i krajobraz.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PS i 2PS ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren produkcji przemysłowej,
- b) teren produkcji energii,
- c) teren usług;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych, składów, magazynów, produkcji przemysłowej 15 m,
- budynków pozostałych, w tym budynków garażowych i gospodarczych 10 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²,
- zakaz lokalizacji zakładów związanych z gospodarką odpadami oraz składów złomu,
- zakaz składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji ropopochodnych i innych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu lub wód,
- w granicach działki przewidzieć niezbędną liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- sąsiednie tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej izolować pasem zieleni izolacyjnej z nie mniej niż 40% udziałem zieleni zimozielonej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi głównej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się trasy rowerowe i ciągi piesze.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się:
 - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **14KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się:
 - miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
 - trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - zieleń, w tym szpalery drzew.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** do **23KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się:

- miejsca postojowe w liniach rozgraniczających terenu,
- trasy rowerowe i ciągi piesze,
- zieleni, w tym szpalery drzew,

c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;
- 2) Dla terenu obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług gastronomii,
 - c) teren placu lub rynku;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- e) maksymalna wysokość budynków: 15 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie,
- g) dostęp do terenu z istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych,
- h) teren zagospodarować zielenią niską lub wykonać powierzchnie utwardzone,
- i) wysokość urządzeń infrastruktury technicznej - max 1 kondygnacja nadziemna oraz max 6m,
- j) zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren gazociągu;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość budynków: 9 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1IK** do **5IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kanalizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **20RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się:
 - utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
 - utrzymanie ciągłości zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
 - b) zakazuje się:
 - urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
 - nowej zabudowy nie stanowiącej budowli związanych z produkcją rolniczą,
 - c) dopuszcza się:
 - przejazdy w formie dróg dojazdowych do pól,
 - istniejącą zabudowę na zasadach określonych w § 5,

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **10RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - c) teren zieleni naturalnej.
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych 12 m,
 - pozostałych budynków, w tym budynków, obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą 15 m,
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45 stopni.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **16WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną.
 - b) dopuszcza się:
 - urządzenia wodne,
 - infrastrukturę techniczną (sieciową),
 - budowle hydrotechniczne.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS-L** do **2WS-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną,
 - b) dopuszcza się:
 - urządzenia wodne,
 - mosty i kładki,
 - infrastrukturę techniczną,
 - drogi dojazdowe do pól,
 - budowle hydrotechniczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami,

- c) nakazuje się utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
- d) zakazuje się:
 - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
 - urządzania miejsc postojowych,
 - nowej zabudowy,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,8.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS-ZN** do **2WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren łąk i pastwisk;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną,
 - b) dopuszcza się:
 - urządzenia wodne,
 - mosty i kładki,
 - infrastrukturę techniczną,
 - drogi dojazdowe do pól,
 - budowle hydrotechniczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami,
- c) nakazuje się utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
- d) zakazuje się:
 - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
 - urządzania miejsc postojowych,
 - nowej zabudowy.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **18L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się drogi do gruntów rolnych i leśnych związanych z produkcją leśną, ścieżki turystyczne i rowerowe, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe, infrastrukturę techniczną w postaci sieci podziemnych, podziemnych ujęć wody oraz na wodach powierzchniowych śródlądowych, z zastrzeżeniem zachowania drożności lokalnych korytarzy ekologicznych.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **10ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren łąk i pastwisk;

3) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się utrzymanie ciągłości istniejących cieków i urządzeń melioracyjnych,
- b) zakazuje się:
 - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
 - urządzania miejsc postojowych,
 - nowej zabudowy,
- c) dopuszcza się:
 - drogi dojazdowe do pól,
 - ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - budowle hydrotechniczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **6ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,8,
- b) zakazuje się:
 - lokalizowania przejazdów, dojazdów i placów do nawracania z nawierzchni utwardzonych,
 - urządzania miejsc postojowych dla samochodów,
- c) dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów małej architektury, w tym altan i miejsc do grillowania,
 - istniejącą zabudowę na zasadach określonych w § 5.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1C** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren cmentarza;

2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązują przepisy odrębne związane z cmentarzami i chowaniem zmarłych,
- b) zakaz lokalizacji budynków i budowli związanych z kremacją,
- c) dopuszcza się zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza o wysokości do 10 m, powierzchni zabudowy do 200 m², dachach jedno- lub wielospadowych o nachyleniu do 60 stopni.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

§ 45. W obszarze planu traci moc:

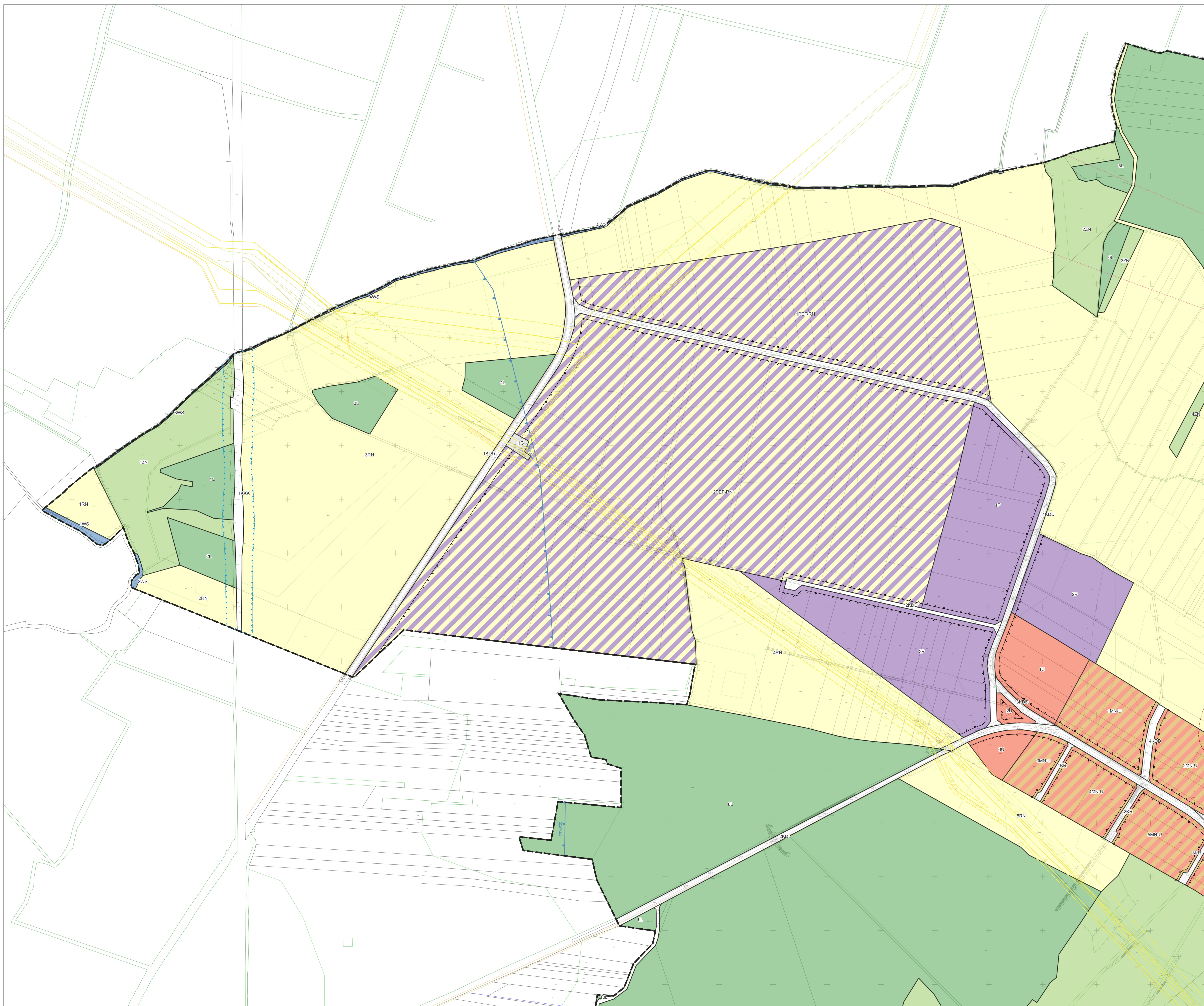
- 1) Uchwała Nr XXXVI/189/17 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2017 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łąki Kozielskie w gminie Leśnica (Dz. Urz. Woj. Opol. poz. 3249).
- 2) Uchwała Nr XX/101/16 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 20 czerwca 2016 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łąki Kozielskie (Dz. Urz. Woj. Opol. poz. 1394);
- 3) Uchwała Nr II/11/06 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 4 grudnia 2006 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Łąki Kozielskie - teren przemysłowy, teren zabudowy rzemieślniczej oraz teren zabudowy usługowej (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 5 poz. 103).

§ 46. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Leśnicy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

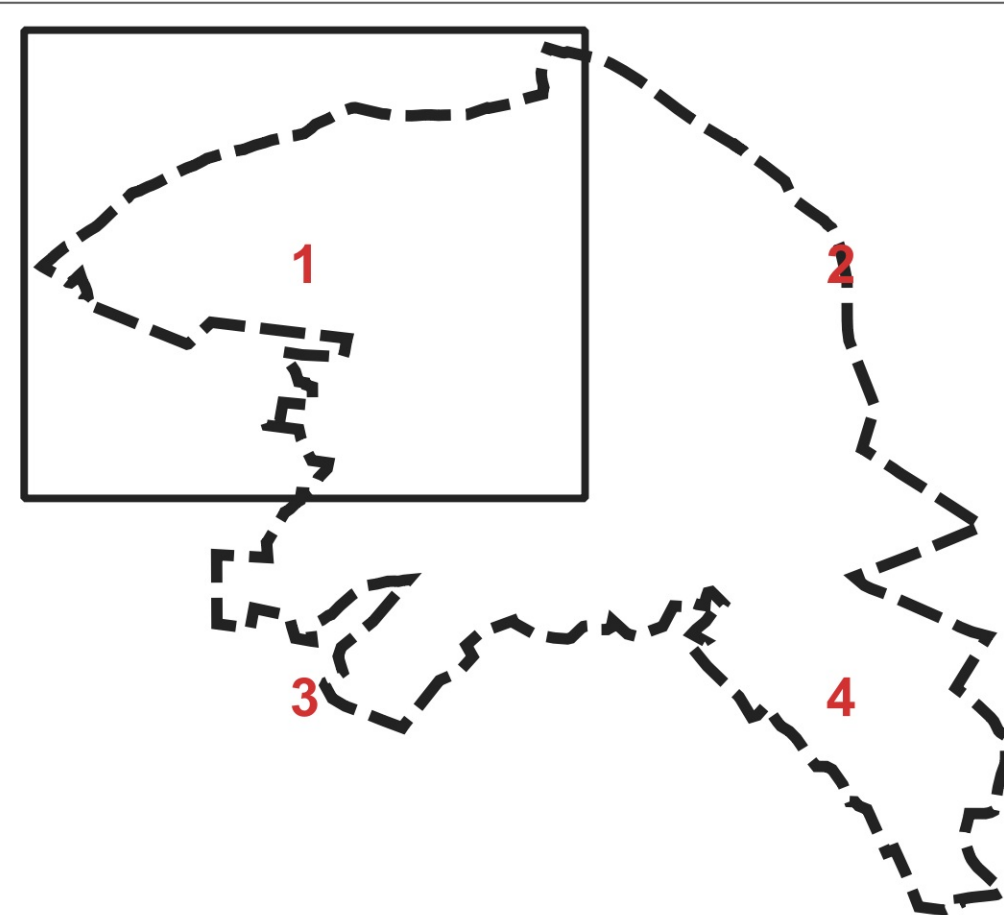
Rudolf Gajda

Arkusz nr 1

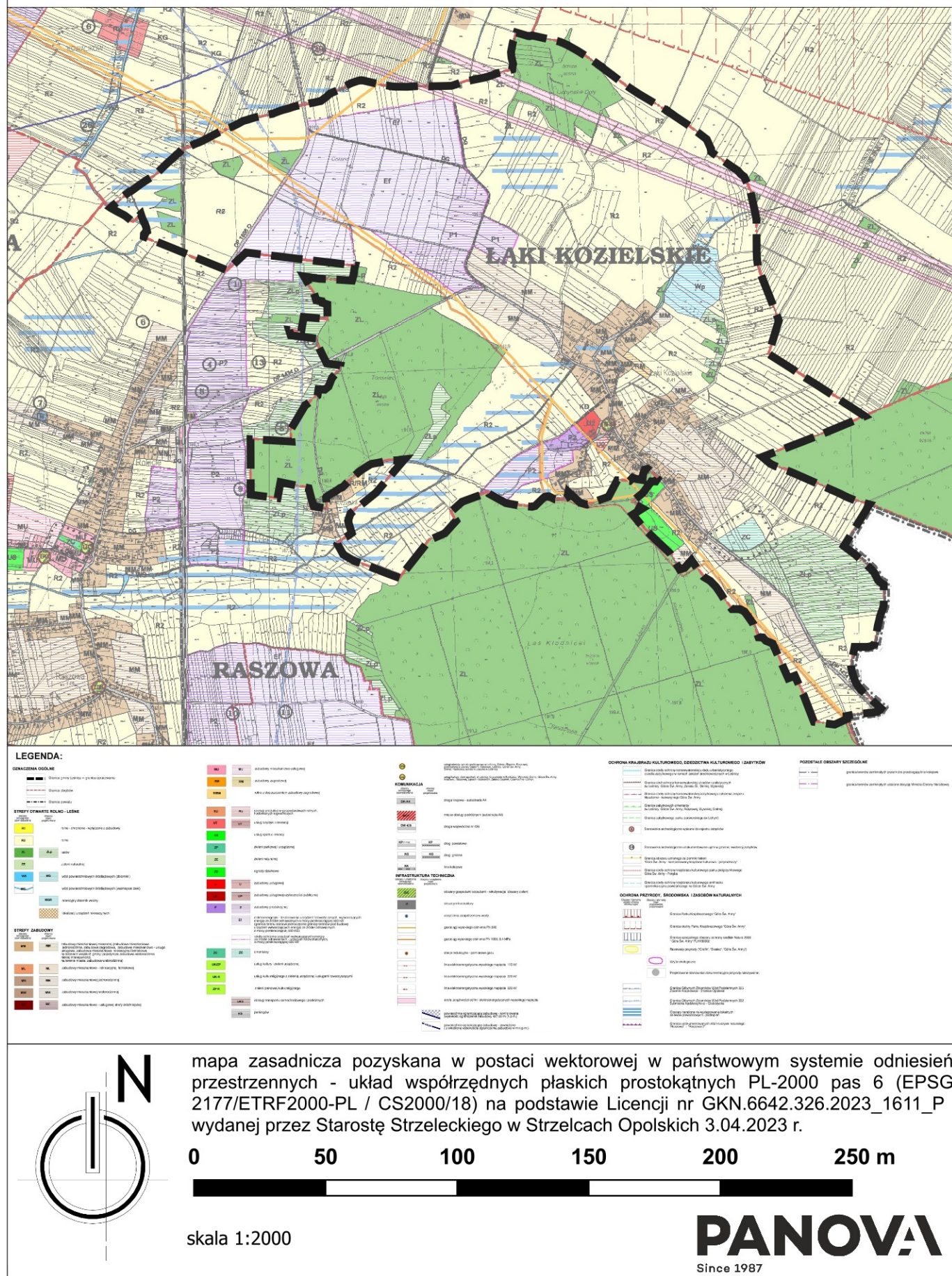


- [illegible]

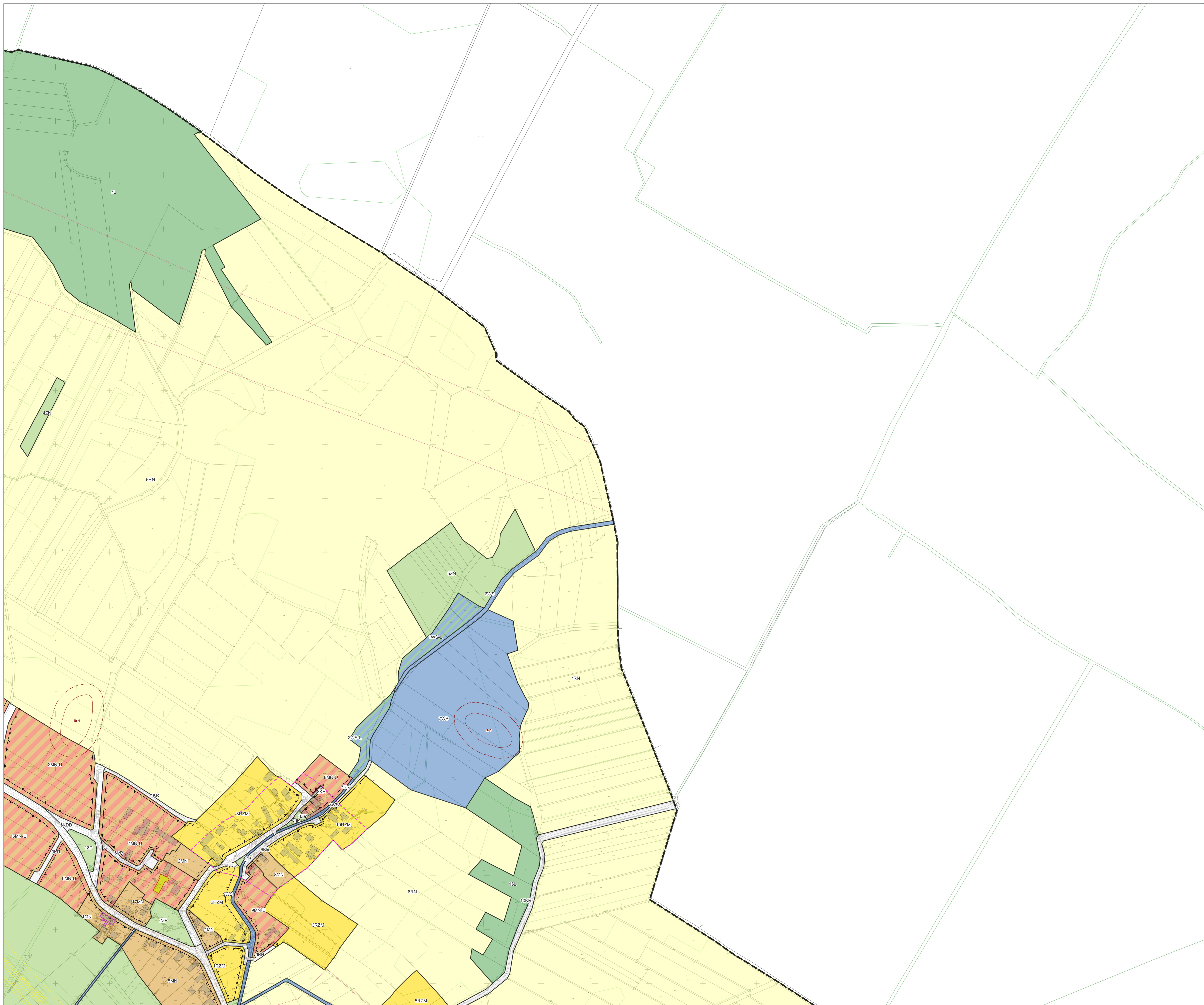
SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
LEŚNICA zatwierdzonego uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.

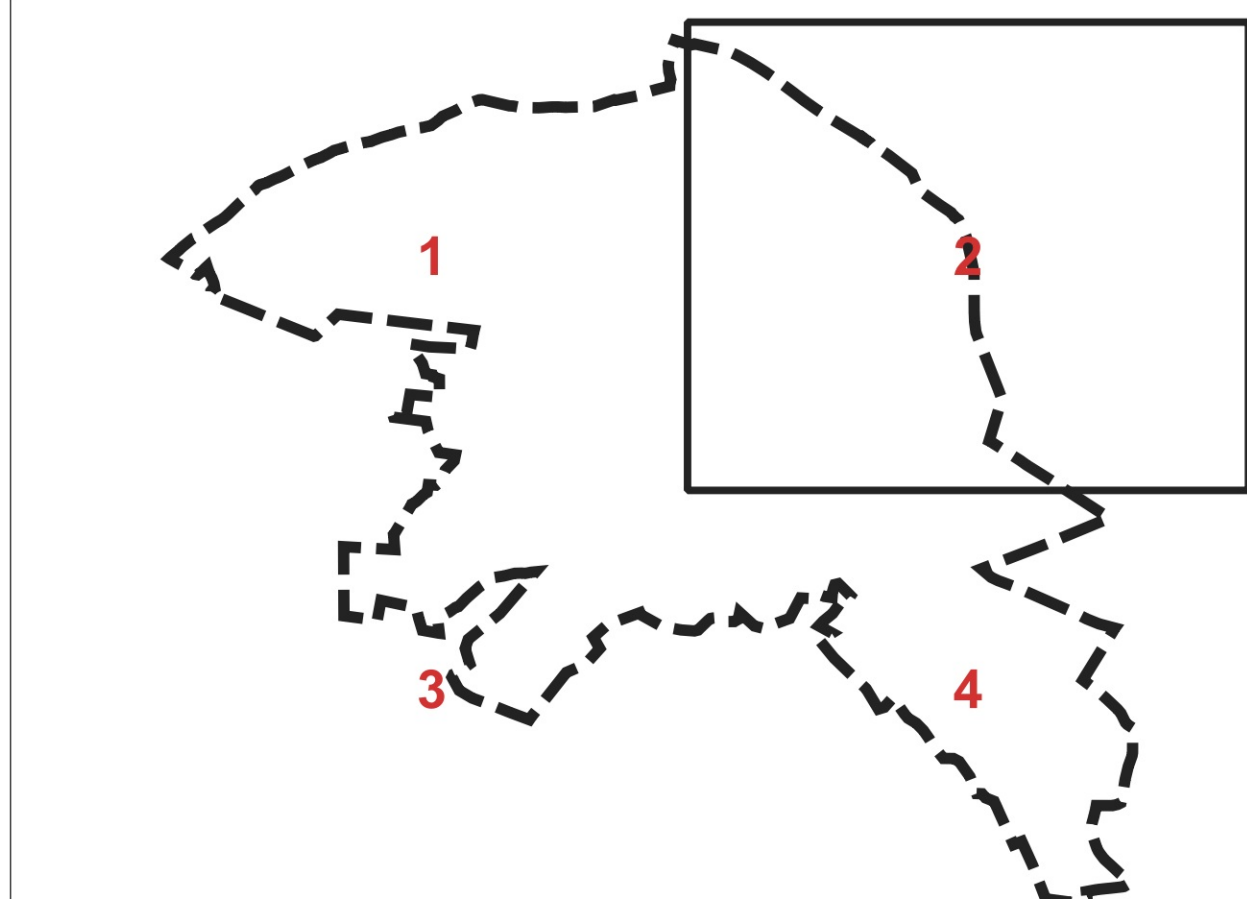


Arkusz nr 2

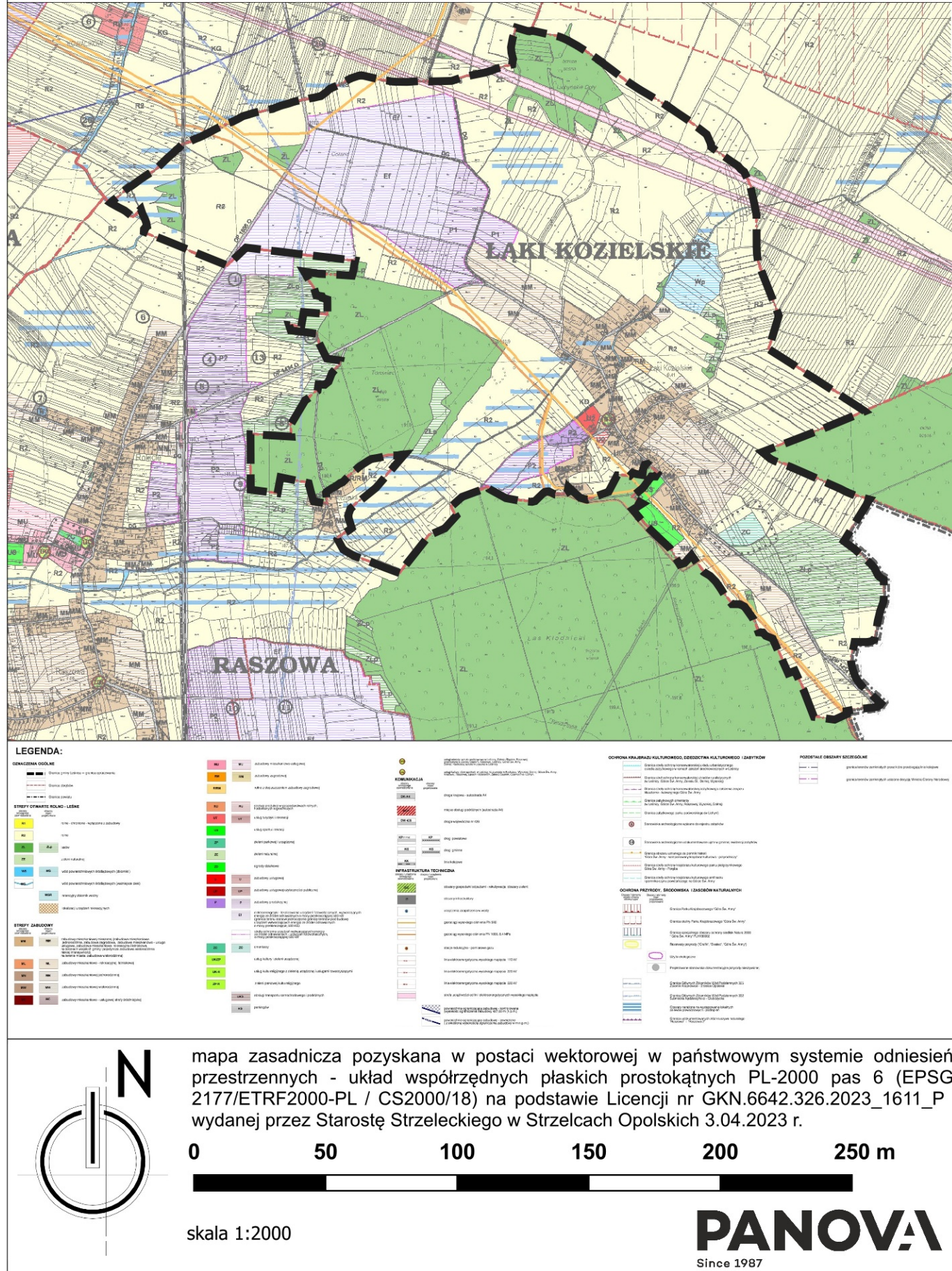


- [illegible]

SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



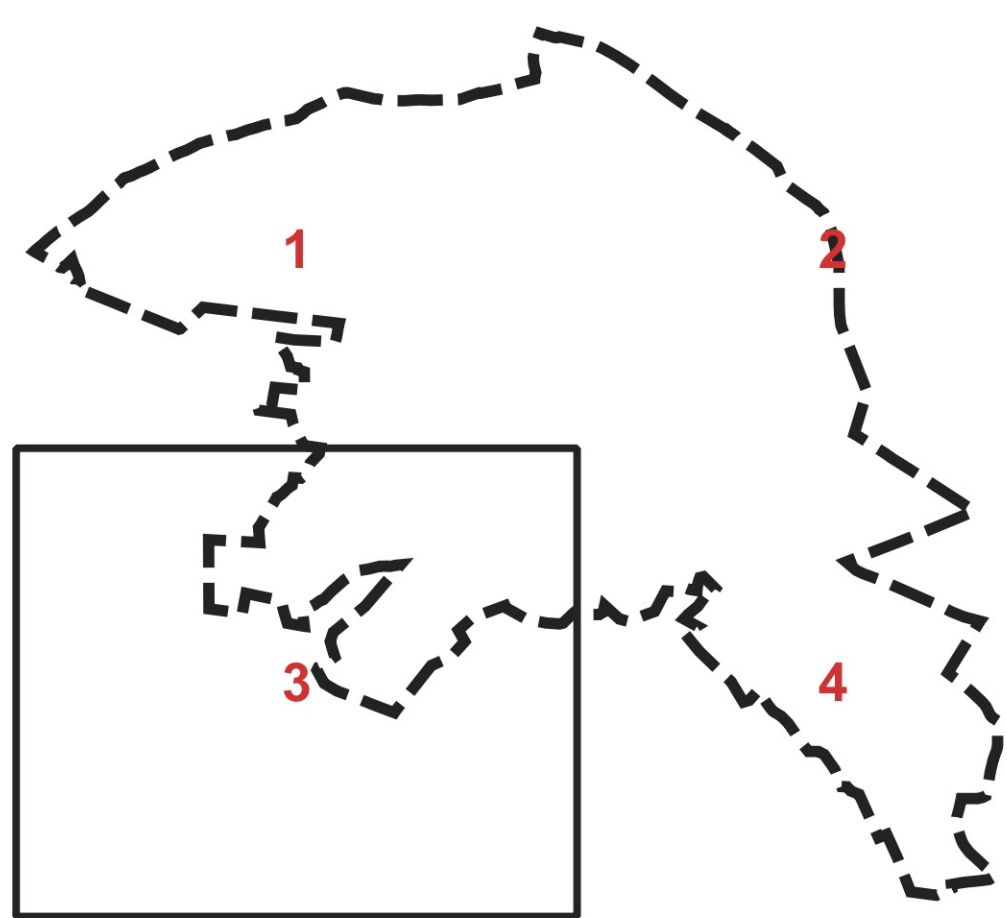
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
LEŚNICA zatwierdzonego uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.



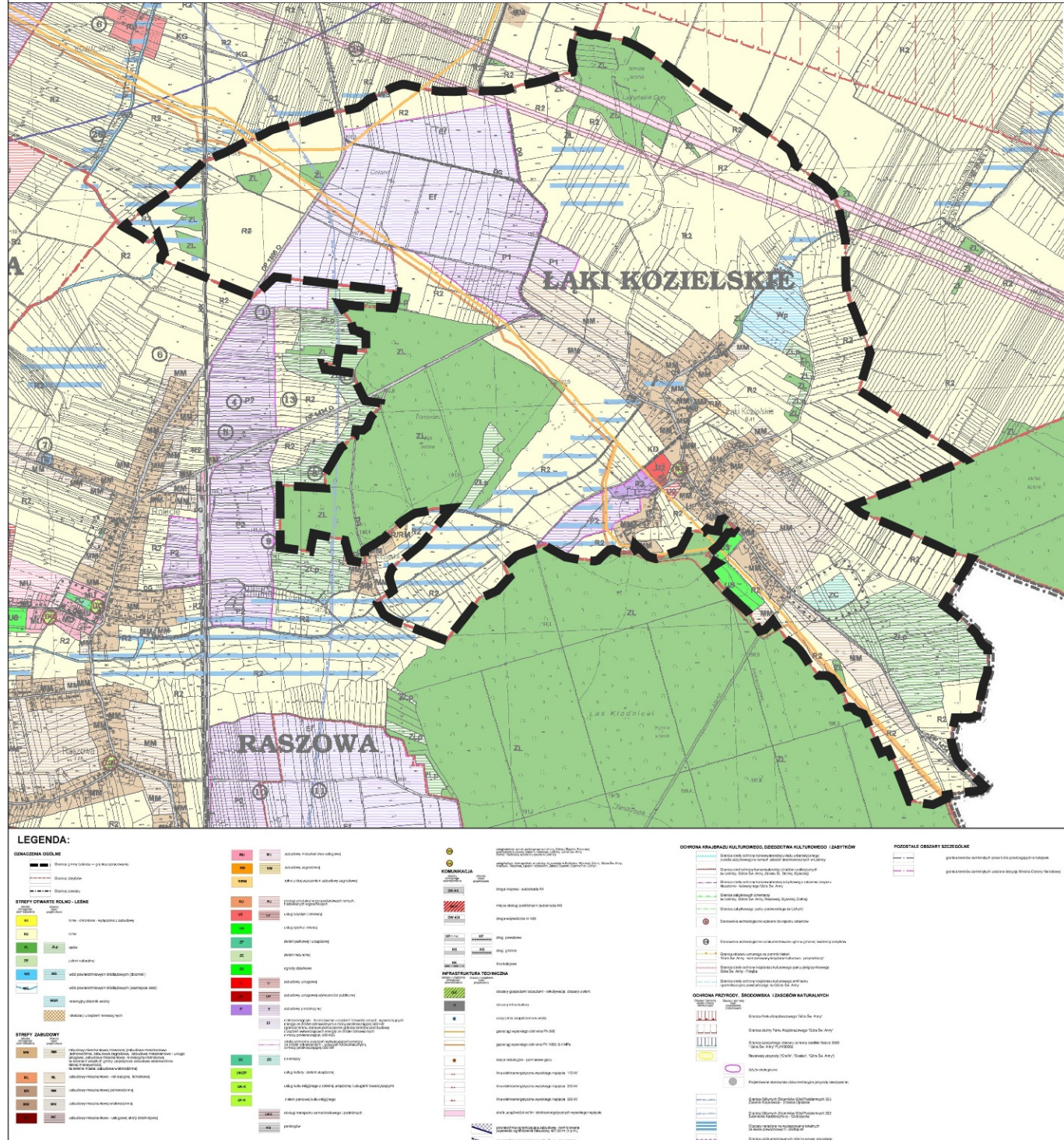
Arkusz nr 3



SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
LEŚNICA zatwierdzonego uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.

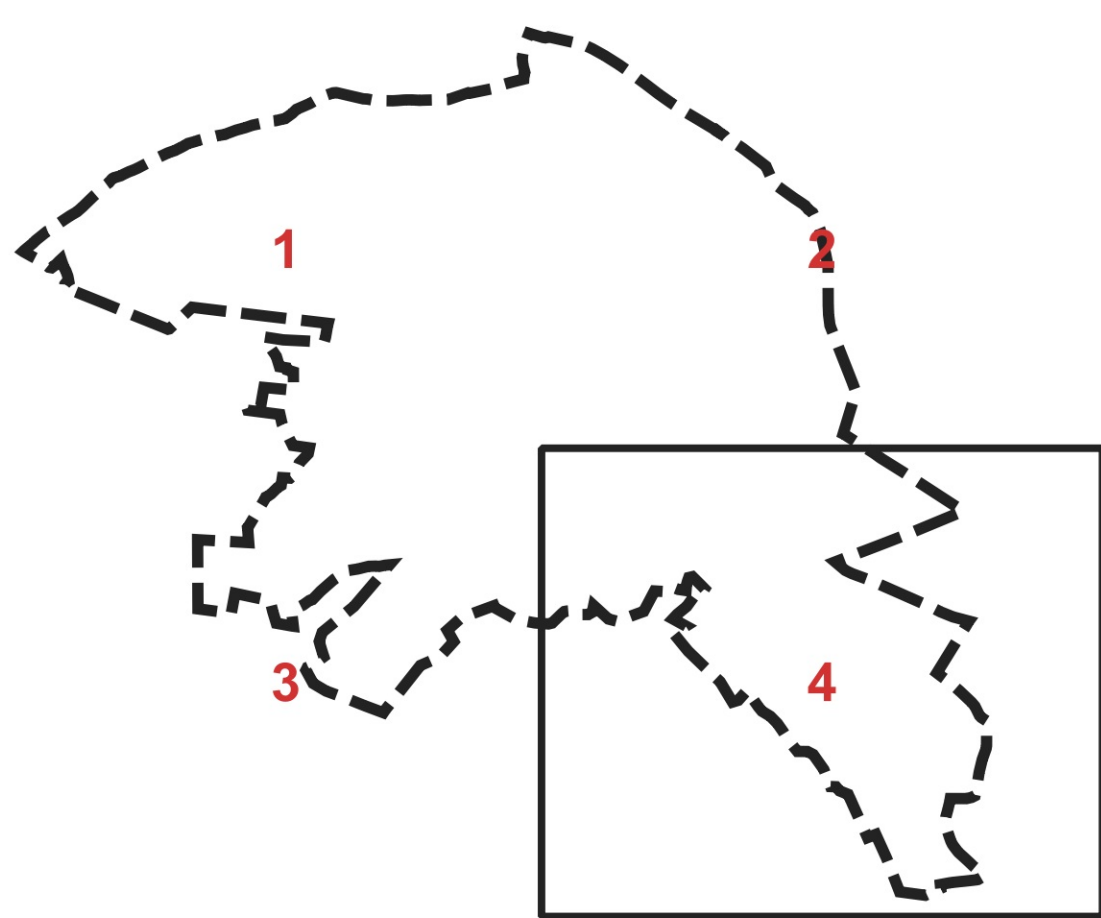


PANOVA
Since 1907

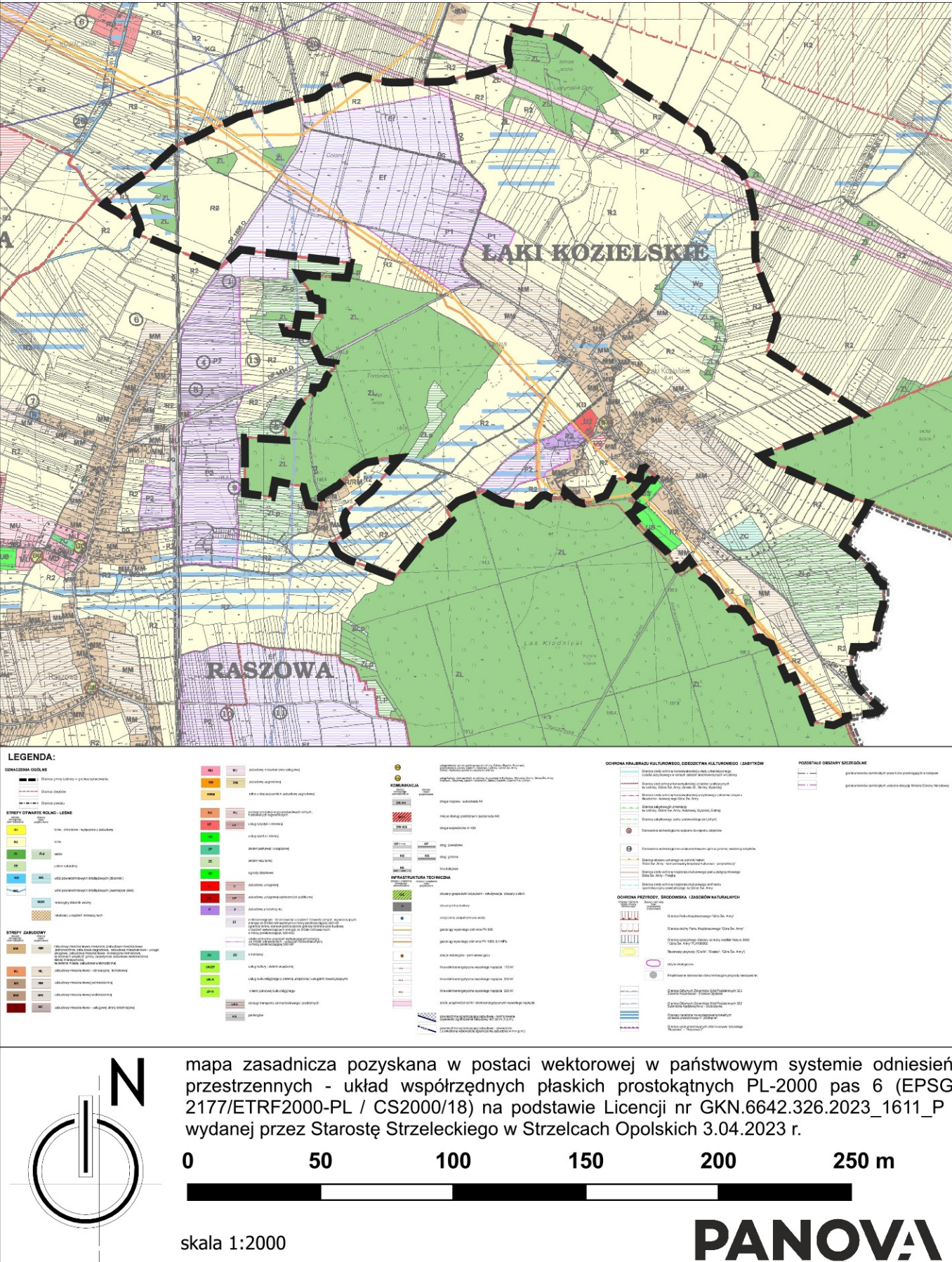
Arkusz nr 4



SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
LEŚNICA zatwierdzonego uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/112/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Leśnicy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miejska w Leśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/112/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Leśnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 14 maja 2025 r. z możliwością składania uwag do dnia 30 maja 2025 r. oraz w dniach od 2 września 2025 r. do 24 września 2025 r. z możliwością składania uwag do dnia 9 października 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Leśnicy stwierdza, iż w ustalonym terminie tj. od 22 kwietnia 2025 r. do 14 maja 2025 r. z możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do 30 maja 2025 r. do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona. W kolejnym terminie tj. od 2 września 2025 r. do 24 września 2025 r. z możliwością składania uwag do dnia 9 października 2025 r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły cztery uwagi z czego dwie zostały uwzględnione, jedna uwaga została nieuwzględniona częściowo, a jedna z uwag została rozstrzygnięta w zależności od podniesionych kwestii. Z trzech kwestii znajdujących się w ów uwadze, jedna została uwzględniona, a pozostałe dwie nie.

Rada Miejska w Leśnicy stwierdza iż, powyższe uwagi zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Leśnicy. Burmistrz Leśnicy uwzględnił część przedmiotowych uwag, pozostałe wymagają dokonania rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych.

1. W zakresie uwagi nr 3, wniesioną pismem z dnia 23-09-2025 wniesioną przez osobę fizyczną, wnioskującą o zmianę przeznaczenia z RZM – teren zabudowy zagrodowej na MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, uwagę **uwzględniła się częściowo**.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Uchwała Nr LIX/383/23 z dnia 27 listopada 2023 r. działki znajdują się w strefie MM – zabudowy mieszanej, dla której przeznaczenie dominujące to:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne z towarzyszącymi ogrodami,
- b) **zabudowa zagrodowa** z towarzyszącymi ogrodami i sadami, w tym obiekty inwentarskie w tym obiekty inwentarskie nie zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych ustaleniami obowiązującymi ustaleniami planów miejscowych.
- c) obiekty użyteczności publicznej, w tym zwłaszcza podstawowej obsługi mieszkańców, usługi oświaty, kultury, zdrowia, administracji publicznej,
- d) zabudowa usługowa,
- e) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- f) usługi sportu, tereny rekreacji, zieleni urządzonej,
- g) nieuciążliwe obiekty produkcyjne, składowe, obsługi rolnictwa, gospodarstwa ogrodnicze.

Każde z wymienionego przeznaczenia dominującego w Studium mogło równorzędnie zostać wykorzystane do ustalenia przeznaczenia terenu w ramach planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego kształtuje się w oparciu o ogólne zasady wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, w szczególności poszanowania ładu

przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustalenie przeznaczenia terenu wynika również z uwzględnienia szeregu uwarunkowań, w tym:

- 1) walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 2) wymagań ochrony środowiska, w tym:
 - a) gospodarowania wodami,
 - b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) ochrony złóż kopalin,
 - d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
- 3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731);
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 6) prawa własności;
- 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeb interesu publicznego;
- 9) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 10) potrzebą zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzebą zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 15) potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Działka objęta uwagą stanowi użytek rolny klasy III. Biorąc pod uwagę uwarunkowania związane z wymaganiami ochrony gruntów rolnych oraz kształtowania przestrzeni rolniczej powinna jak również prawo własności oraz walor ekonomiczny przestrzeni w projekcie planu nie zakazano zabudowy, zaproponowano realizację zabudowy zagrodowej. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art.1 ust.3 wskazuje, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Zaproponowane rozwiązanie uwzględnia interes prywatny, gdyż odpowiada na potrzebę właściciela nieruchomości w zakresie możliwości zabudowy ale również chroni interes społeczny, jakim jest ochrona najwyższej jakości gleb klas I-III. Tym samym uwzględnieni uwagi w całości tj. przeznaczenie działki wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną naruszyłoby zasady ładu przestrzennego.

2. W zakresie uwagi nr 4 kwestia nr 1, wniesionej pismem z dnia 07-10-2025, przez osobę fizyczną, wnioskującą o zmianę przeznaczenia części działek nr 81, 82, 83, 84 z terenu zabudowy usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, uwagi **nie uwzględnia się**.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Uchwała Nr LIX/383/23 z dnia 27 listopada 2023 r. działki znajdują się w strefie MM – zabudowy mieszanej, dla której przeznaczenie dominujące to:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne z towarzyszącymi ogrodami,
- b) zabudowa zagrodowa z towarzyszącymi ogrodami i sadami, w tym obiekty inwentarskie w tym obiekty inwentarskie nie zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych ustaleniami obowiązującymi ustaleniami planów miejscowych.

- c) obiekty użyteczności publicznej, w tym zwłaszcza podstawowej obsługi mieszkańców, usługi oświaty, kultury, zdrowia, administracji publicznej,
- d) **zabudowa usługowa**,
- e) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- f) usługi sportu, tereny rekreacji, zieleni urządzonej,
- g) nieuciążliwe obiekty produkcyjne, składowe, obsługi rolnictwa, gospodarstwa ogrodnicze.

Każde z wymienionego przeznaczenia dominującego w Studium mogło równorzędnie zostać wykorzystane do ustalenia przeznaczenia terenu w ramach planu miejscowego.

Wskazane w uwadze fragmenty działek przylegają bezpośrednio do terenów produkcyjnych, stąd wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej prowadziłoby do powstania konfliktu przestrzennego, co narusza ogólne zasady wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poszanowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

3. W zakresie uwagi nr 4 kwestia nr 2, wniesionej pismem z dnia 07-10-2025, przez osobę fizyczną, wnioskującą o dopuszczenie w terenie 1MN-U na fragmentach działek nr 81, 82, 83, 84 zabudowy szeregowej, uwagi **nie uwzględnia się**.

Uzasadnienie:

Z uwagi na charakter zabudowy w miejscowości Łąki Kozielskie dopuszczenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zabudowy szeregowej stanowiłoby naruszenie ładu przestrzennego, wprowadzałoby zagospodarowanie dysharmonizujące przestrzeń oraz negatywnie wpłynęłoby na wiejski charakter krajobrazu miejscowości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/112/25

Rady Miejskiej w Leśnicy

z dnia 27 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę