DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 31 października 2025 r.

Poz. 2530

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 31.10.2025 14:43:41

UCHWAŁA NR XX/113/25
RADY MIEJSKIEJ W LEŚNICY

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa

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/357/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa **uchwala 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 Raszowa w dalszej części określany „planem" obejmuje obszar określony w części graficznej ustaleń planu, którego granice określono zgodnie z Uchwałą Nr LV/357/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa.

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 występowanie 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, 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) **terenie** - 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:

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) **UT-UG** – teren usług turystyki lub usług gastronomii,

e) **UE-US** – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji,

f) **US** – teren usług sportu i rekreacji,

g) **UR** – teren usług kultu religijnego,

h) **U-P** – teren usług lub produkcji,

i) **U-PS** – teren usług lub składów i magazynów,

j) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,

k) **PS** – teren składów i magazynów,

l) **KDG** – teren drogi głównej,

m) **KDL** – teren drogi lokalnej,

n) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

o) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

p) **KPP** – teren komunikacji pieszej,

q) **KKK** – teren komunikacji kolejowej,

r) **KO** – teren obsługi komunikacji,

s) **KOR** – teren placu lub rynku,

t) **KOR-ZP** – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej,

u) **IE** – teren elektroenergetyki,

v) **IW** – teren wodociągów,

w) **IK** – teren kanalizacji,

x) **IK-ZP** – teren kanalizacji lub zieleni urządzonej,

y) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

z) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,

za) **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

zb) **RA** – teren akwakultury i obsługi rybactwa,

zc) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

zd) **WS-ZN** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,

ze) **WS-ZP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,

zf) **L** – teren lasu,

zg) **ZN** – teren zieleni naturalnej,

zh) **ZP** – teren zieleni urządzonej,

zi) **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) obszary zabytkowe objęte ochroną w planie;

9) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;

10) obiekty wykazujące cechy zabytkowe – objęte ochroną w planie;

11) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie;

12) mogiły objęte ochroną w planie;

13) zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;

14) zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza;

15) zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza;

16) strefa obserwacji archeologicznej.

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) udokumentowane złoże piasków i żwirów „Raszowa” (MIDAS 1532);

4) strefa 20 m od obszaru kolejowego;

5) granica terenów zamkniętych.

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

1) granica gminy Leśnica;

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

3) gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zdzieszowice o parametrach DN500 MOP 6,3 (rok budowy 1999);

4) strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia;

5) linia elektroenergetyczna 15kV.

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 terenach oznaczonych symbolem od 1KKK do 6KKK 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 m^2,
- 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:

- dojścia i dojazdy,
- 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) ponadto 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 U-P, U-PS, PEF-RN, RZM, RZP, 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, UE-US, 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:

1) szczególne zasady ochrony akustycznej, polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

2) w terenach oznaczonych symbolem 8MN, 10MN, 11MN, 21MN, 24MN, 25MN, 5MN-U, 27MN-U, 4RZM, 7RZM i 19RZM nakaz realizacji w ramach zagospodarowania terenu rozwiązań technicznych i organizacyjnych w sposób gwarantujący dotrzymanie standardów jakości w środowisku.

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 przywodnej, 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) wskazuje się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

a) kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych – nr rej. 142/54 z 27 grudnia 1954 r.,

b) spichlerz (ob. budynek usługowy) ul. Kościelna 4 – nr rej. 2072/82 z 18 lutego 1982 r.;

2) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:

a) dom ul. Góra Św. Anny 71 (d. 47),

b) dom ul. Góra Św. Anny 56 (d. 54),

c) dom ul. Słowackiego 20 (d. 18),

d) budynek gospodarczy przy domu ul. Słowackiego 20 (d. 18),

e) młyn z domem mieszkalnym i przyległym budynkiem gospodarczym - ul. Młyńska 7,

f) budynek mieszkalny ul. Góra Św. Anny 64,

g) budynek mieszkalno-gospodarczy przy budynku ul. Góra Św. Anny 90,

h) budynek szkoły ul. Góry Św. Anny 91,

i) budynek mieszkalny ul. Góra Św. Anny 109;

3) wyznacza się obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:

a) kapliczka przy domu ul. Góra Św. Anny 48,

b) kapliczka przy domu ul. Góra Św. Anny 81,

c) kapliczka przy domu ul. Góra Św. Anny 109 (d. 73),

d) mogiła poległego w Powstaniu Śląskim Jana Świergota, usytuowana przy północnym ogrodzeniu cmentarza oraz rosnące przy niej drzewo,

e) mogiła zbiorowa 21 powstańców z III powstania śląskiego,

f) krzyż i pomnik w rejonie skrzyżowania ul. Góry Św. Anny i domu ul. Góry Św. Anny 134,

g) krzyż na skrzyżowaniu ul. Góry Św. Anny i Lipowej przy domu ul. Góra Św. Anny 44;

4) wyznacza się obszar zabytkowy objęte ochroną w planie: cmentarz katolicki ul. Góra Św. Anny – Kościelna;

5) wskazuje się stanowiska archeologiczne:

a) stanowisko 1 - średniowieczna osada,

b) stanowisko 4 - średniowieczny punkt osadniczy,

c) stanowisko 5 - średniowieczna osada,

d) stanowisko 6 - średniowieczny ślad osadnictwa,

e) stanowisko 7 - średniowieczny punkt osadniczy,

f) stanowisko 8 - punkt osadniczy,

g) stanowisko 9 - średniowieczny ślad osadnictwa,

h) stanowisko 10 - średniowieczny ślad osadnictwa,

i) stanowisko 11 - średniowieczny punkt osadniczy,

j) stanowisko 12 - średniowieczny punkt osadniczy,

k) stanowisko 13 - średniowieczny punkt osadniczy.

2. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 zasady i formę ochrony, a także prowadzenie konserwacji i rewaloryzacji zabytków określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przy czym granice ochrony wynikają z treści decyzji wpisu do rejestru zabytków.

3. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 2 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 połać dachu.

4. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się zasady:

1) nakazuje się:

a) utrzymanie, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja obiektów,

b) utrzymanie starodrzewu o ile jest zachowany oraz odtwarzanie historycznych nasadzeń z uwzględnieniem tradycyjnego doboru gatunkowego;

2) dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu, w przypadku remontu lub przebudowy drogi, które mogą wymusić jego przeniesienie, z zastrzeżeniem iż nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej oraz przed przeniesieniem obiektu poprzedzona zabiegami konserwatorskimi.

5. Dla obszaru zabytkowego objętego ochroną w planie wymienionego w ust. 1 pkt 4 ustala się nakaz zachowanie historycznej kompozycji, z dopuszczeniem przekształceń nie naruszających wartości architektoniczno-historycznych.

6. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 4 wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej i ustala się zasady:

1) nakazuje się priorytet ochrony zabytków archeologicznych w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej na zasadach określonych 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.

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

1) na podstawie przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze w obszarze objętym planem wskazuje się udokumentowane złoże piasków i żwirów – „Raszowa” (MIDAS 1532);

2) wskazuje się obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Subniecka Kędzierzyńsko-Głubczycka”(GZWP 332) dla którego obowiązują warunki ochrony określone w przepisach odrębnych;

3) 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;

4) przez obszar planu przebiega linia kolejowa dla której wyznacza się w części graficznej planu strefę 20 m od obszaru kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego; w strefie obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi;

5) w obszarze planu wskazuje się tereny zamknięte na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe; w granicach tych terenów obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi.

§ 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-zielona 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, UE-US, KOR, RZM od strony przestrzeni publicznych tj. w pasie 30 metrów od linii rozgraniczających terenów wskazanych w § 11,

c) urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz biogazowni, z zastrzeżeniem pkt 3,

d) instalacji przesłaniających w całości połacie dachowe budynków zabytkowych wskazanych w § 9,

e) lokalizowania instalacji w terenach oznaczonych symbolami WS, WS-ZN, WS-ZP, RN, ZN, ZP;

3) dopuszcza się mikroinstalacje wiatrowe w terenach oznaczonych symbolem PS, U-PS, U-P 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 § 6 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 oraz przepisami przeciwpożarowymi;

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 50m^2 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 50m^2 powierzchni użytkowej dla administracji publicznej, służb ratowniczych i domów kultury,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej dla nie wymienionych powyżej usług,
- 5 miejsc postojowych na cmentarz,
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 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) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem RN, WS, L, ZN oraz w obrębie złoża piasków i żwirów MIDAS 1532;

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, UT-UG, U-PS, PEF-RN, PS, U-P;

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 **47MN** 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 ^{o} 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 m^2,
- 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 prostopadle do bocznej granicy działki,
- główną kalenicę budynku mieszkalnego sytuować równolegle lub prostopadle 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 **28MN-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 10 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 45^0,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 700 m^2,
- 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,
- nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej z obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, obiekty gospodarcze, wiaty śmietnikowe,

- budynek mieszkalny, usługowy lub usługowo-mieszkaniowy sytuować dłuższym bokiem równolegle lub prostopadle do bocznej granicy działki,
- główną kalenicę budynku mieszkalnego, usługowego lub usługowo-mieszkaniowego sytuować równolegle lub prostopadle 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 **5U** 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 45^0,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach usługowych 3, z zastrzeżeniem że ostatnia wyłącznie jako poddasze użytkowe.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług turystyki,

b) teren usług gastronomii;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

b) teren usług,

c) tereny zieleni urządzonej;

3) przeznaczenie wykluczone: teren usług rzemieślniczych.

4) 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: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

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 45^0,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,
- działalność usługowa powinna odpowiadać kryteriom działalności nieuciążliwej,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach usługowych 3, z zastrzeżeniem że ostatnia wyłącznie jako poddasze użytkowe.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług edukacji,

b) teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

c) teren usług administracji;

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 – 15,0 m, z zastrzeżeniem, że:

- budynki przeznaczenia podstawowego - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze,
- należy zachować dotychczasową wysokość od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i kalenicy dachu budynku szkoły, a najwyżej położoną krawędź dachu (kalenicę) budynków pozostałych sytuować maksymalnie 15 m nad poziomem terenu,

f) geometria dachu - zachować istniejącą geometrię dachu na budynku szkolnym; na pozostałych budynkach dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia do 45°, dach płaski, dach łukowy, dach krzywoliniowy,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m2,
- materiały wykończeniowe nowych budynków dostosować do budynku przeznaczenia podstawowego,
- tereny usług sportu i rekreacji izolować od sąsiedniego cmentarza zielenią zimozieloną,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego przejścia pieszego do terenu cmentarza, przy zachowaniu jego wygrodzenia,
- dopuszcza się: pojedyncze mieszkania służbowe, budynki gospodarcze i garażowe, budowle ochronne oraz pomieszczenia do wykorzystania na schrony i ukrycia dla ludności.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1US** do **4US** 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 45^0,

g) zasady zagospodarowania: minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2.

§ 23. 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 45^0,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,

- dopuszcza się domy parafialne i plebanie.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **7U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług,

b) teren produkcji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) teren usług nauki,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług sportu i rekreacji;

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: 1,5,

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 45^0,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,

- 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 **1U-PS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren usług,

b) teren składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren produkcji przemysłowej;

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 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 45^0;

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,

- 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, z zastrzeżeniem że nie dotyczy to produktów w oryginalnych, szczelnie zamkniętych opakowaniach,
- 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.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PEF-RN** do **6PEF-RN** ustala się:

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.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PS** do **3PS** 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 45^0,

g) zasady zagospodarowania:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2,
- 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,

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.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG** 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.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **11KDL** 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.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **10KDD** 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.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **34KR** 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,
- zieleń, w tym szpalery drzew.

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

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

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się:

- zieleń, w tym szpalery drzew,
- lokalizację dróg rowerowych,

c) zakaz:

- lokalizacji przy ulicznych miejsc postojowych,
- zabudowy.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KKK** do **6KKK** 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.

§ 34. 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.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KOR** i **2KOR** ustala się::

1) przeznaczenie terenu: teren placu lub rynku;

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

a) dopuszcza się lokalizację:

- ulic pieszo-jezdnych, zapewniających dostęp do przyległych nieruchomości zabudowanych,

- przyulicznych miejsc postojowych oraz parkingu dla samochodów osobowych,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

d) wysokie walory architektoniczne i estetyczne wyposażenia i zagospodarowania terenu z atrakcyjnie skomponowaną pod względem funkcjonalnym przestrzenią publiczną z wydzielonymi strefami parkowania, komunikacji masowej, placów i ciągów pieszych oraz zieleni towarzyszącej,

e) wysokie walory funkcjonalne i estetyczne małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni terenu z odpowiednim zróżnicowaniu rysunkiem, fakturą i barwą,

f) lokalizację elementów małej architektury takich jak pomniki, posagi, tablice pamiątkowe i fontanny.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOR-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren placu lub rynku,

b) teren zieleni urządzonej;

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

a) dopuszcza się lokalizację:

- ciągów pieszo-jezdnych, zapewniających dostęp do przyległych nieruchomości zabudowanych,

- przyulicznych miejsc postojowych oraz parkingu dla samochodów osobowych,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

d) wysokie walory architektoniczne i estetyczne wyposażenia i zagospodarowania terenu z atrakcyjnie skomponowaną pod względem funkcjonalnym przestrzenią publiczną z wydzielonymi strefami parkowania, komunikacji masowej, placów i ciągów pieszych oraz zieleni towarzyszącej,

e) wysokie walory funkcjonalne i estetyczne małej architektury, oświetlenia oraz nawierzchni terenu z odpowiednim zróżnicowaniu rysunkiem, fakturą i barwą,

f) lokalizację elementów małej architektury takich jak pomniki, posagi, tablice pamiątkowe i fontanny.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1IE** do **3IE** 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.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren wodociągów;

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,

g) na terenie ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej stosować zakazy i nakazy, określone w decyzji ustalającej strefę,

h) zachować ogrodzenie w granicy terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz utrzymać zagospodarowanie terenu zielenią,

i) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z eksploatacją ujęcia i zarządzaniem sieciami, w tym budynków socjalno-administracyjnych, warsztatowych i magazynowych,

j) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych mogących przyczynić się do zmniejszenia wydajności ujęcia lub zagrażać jakości jego wód.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1IK** do **6IK** 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.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny kanalizacji,

b) teren zieleni urządzonej;

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

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

f) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **31RN** 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 w § 5,
- budowle związane z produkcją rolniczą.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **21RZM** 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,

g) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony linii kolejowej z obiektów niepodlegających ochronie akustycznej, takich jak: garaże, obiekty gospodarcze.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZP** do **3RZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy zagrodowej,

b) teren gruntów ornych oraz upraw,

c) teren łąk i pastwisk,

d) teren zieleni naturalnej;

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: 0,01,

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.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RA** i **2RA** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren akwakultury i obsługi rybactwa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren gruntów ornych oraz upraw,

b) teren łąk i pastwisk,

c) teren zieleni naturalnej,

d) teren wód powierzchniowych śródlądowych;

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: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

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

g) dopuszcza się:

- urządzenia wodne,
- mosty i kładki,
- infrastruktura techniczna (sieciowa),
- zabudowa dla obsługi gospodarstw – obiekty przydatne dla gospodarki rybackiej,

h) nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni przybrzeżnej niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **11WS** 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,

- infrastruktura techniczna (sieciowa),
- budowle hydrotechniczne.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS-ZN** do **8WS-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,
      - infrastruktura techniczna,
      - 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.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS-ZP** i **2WS-ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
   b) teren zieleni urządzonej;
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,
      - infrastruktura techniczna,
      - 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.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1L** do **9L** 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.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **5ZN** 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.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** 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.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1C** i **2C** 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 m^2, dachach jedno- lub wielospadowych o nachyleniu do 60 stopni.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

§ 53. W obszarze planu traci moc:

1) Uchwała Nr XXXIII/213/01 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 10 września 2001 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa w gminie Leśnica (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 105 poz. 873 z późn. zm.);

2) Uchwała Nr XIV/88/07 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 29 października 2007 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Raszowa (Dz. Urz. Woj. Opol. Nr 98 poz. 3271 z późn zm.).

§ 54. 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.

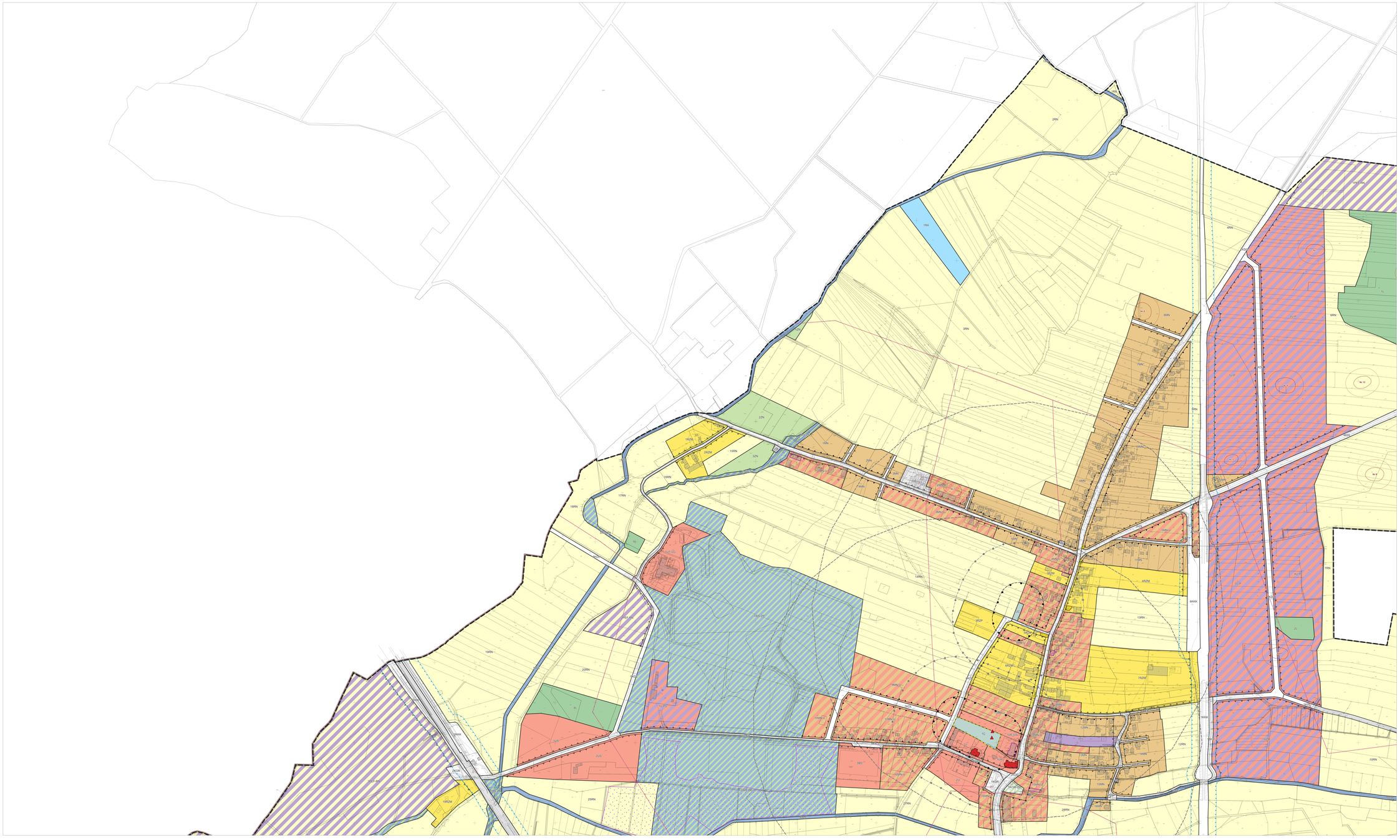
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rudolf Gajda

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr XX/113/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA RASZOWA

Arkusz nr 1



Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów:

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- UT-UG - teren usług turystyki lub usług gastronomii
- UE-US - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UR - teren usług kultu religijnego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-PS - teren usług lub składów i magazynów
- PEF-RN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy
- PS - teren składów i magazynów
- KDG - teren drogi głównej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KO - teren obsługi komunikacji
- KOR - teren placu lub rynku
- KOR-ZP - teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
- IE - teren elektroenergetyki
- IW - teren wodociągów
- IK - teren kanalizacji
- IK-ZP - teren kanalizacji lub zieleni
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RA - teren akwakultury i obsługi rybactwa
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- WS-ZP - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- C - teren cmentarza
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków - objęte ochroną w planie
- obszary zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wykazujące cechy zabytkowe - objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- mogiły objęte ochroną w planie
- zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza
- strefa obserwacji archeologicznej

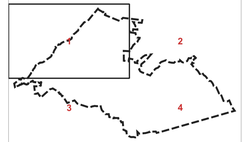
oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- GZWP 332 - obszar głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP 332)
- Ks - złoże piasków i żwirów "Raszowa" (MIDAS 1532)
- strefa 20 m od obszaru kolejowego
- granica terenów zamkniętych

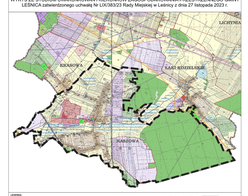
oznaczenia informacyjne:

- granica gminy Leśnica
- gazociąg wysokiego ciśnienia Brzeg-Kędzierzyn o parametrach DN100 MOP 8,4 (rok budowy 2019)
- gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zdzieszowice o parametrach DN500 MOP 6,3 (rok budowy 1999)
- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia
- linia elektroenergetyczna 15kV

SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



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



mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych PUWG 2000 w układzie współrzędnych prostokątnych strefa 6 (EPSG: 2177)(ETRF2000-PL - CS2000/15) na podstawie Leśnicy nr GKN.6642.526.2023, 8011_P wytwarzej przez Starostę Strzeleckiego w Strzelcach Opolskich 03.04.2023 r.

0 50 100 150 200 250 m

skala 1:2000

PANOVA

Załącznik Nr 1 arkusz nr 2 do uchwały Nr XX/113/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA RASZOWA

Arkusz nr 2

Ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

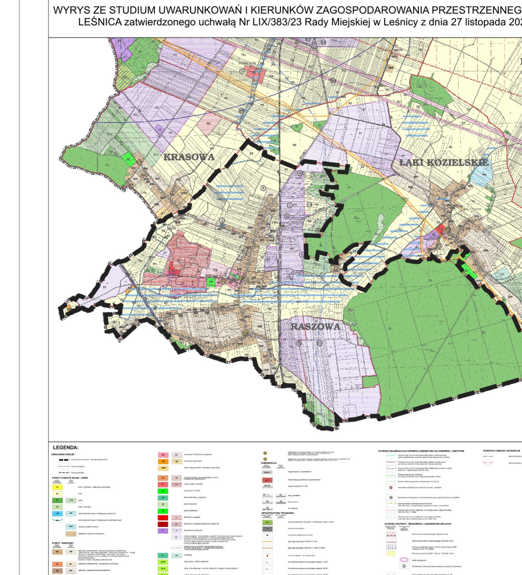
przeznaczenia terenów:
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- UT-UG - teren usług turystyki lub usług gastronomii
- UE-US - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UR - teren usług kultu religijnego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-PS - teren usług lub składów i magazynów
- PEF-RN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy
- PS - teren składów i magazynów
- KDG - teren drogi głównej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KO - teren obsługi komunikacji
- KOR - teren placu lub rynku
- KOR-ZP - teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
- IE - teren elektroenergetyki
- IW - teren wodociągów
- IK - teren kanalizacji
- IK-ZP - teren kanalizacji lub zieleni
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RA - teren akwakultury i obsługi rybactwa
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- WS-ZP - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- C - teren cmentarza
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków - objęte ochroną w planie
- obszary zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wykazujące cechy zabytkowe - objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- mogiły objęte ochroną w planie
- zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza
- strefa obserwacji archeologicznej

oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- GZWP 332 obszar głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP 332)
- złoże piasków i żwirów "Raszowa" (MIDAS 1532)
- strefa 20 m od obszaru kolejowego
- granica terenów zamkniętych

oznaczenia informacyjne:
- granica gminy Leśnica
- gazociąg wysokiego ciśnienia Brzeg-Kędzierzyn o parametrach DN1000 MOP 8,4 (rok budowy 2019)
- gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zdzieszowice o parametrach DN500 MOP 6,3 (rok budowy 1999)
- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia
- linia elektroenergetyczna 15kV

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.



N

mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) na podstawie Licencji nr GKN.6642.326.2023_1611_P wydanej przez Starostę Strzeleckiego w Strzelcach Opolskich 03.04.2023 r.

0 50 100 150 200 250 m

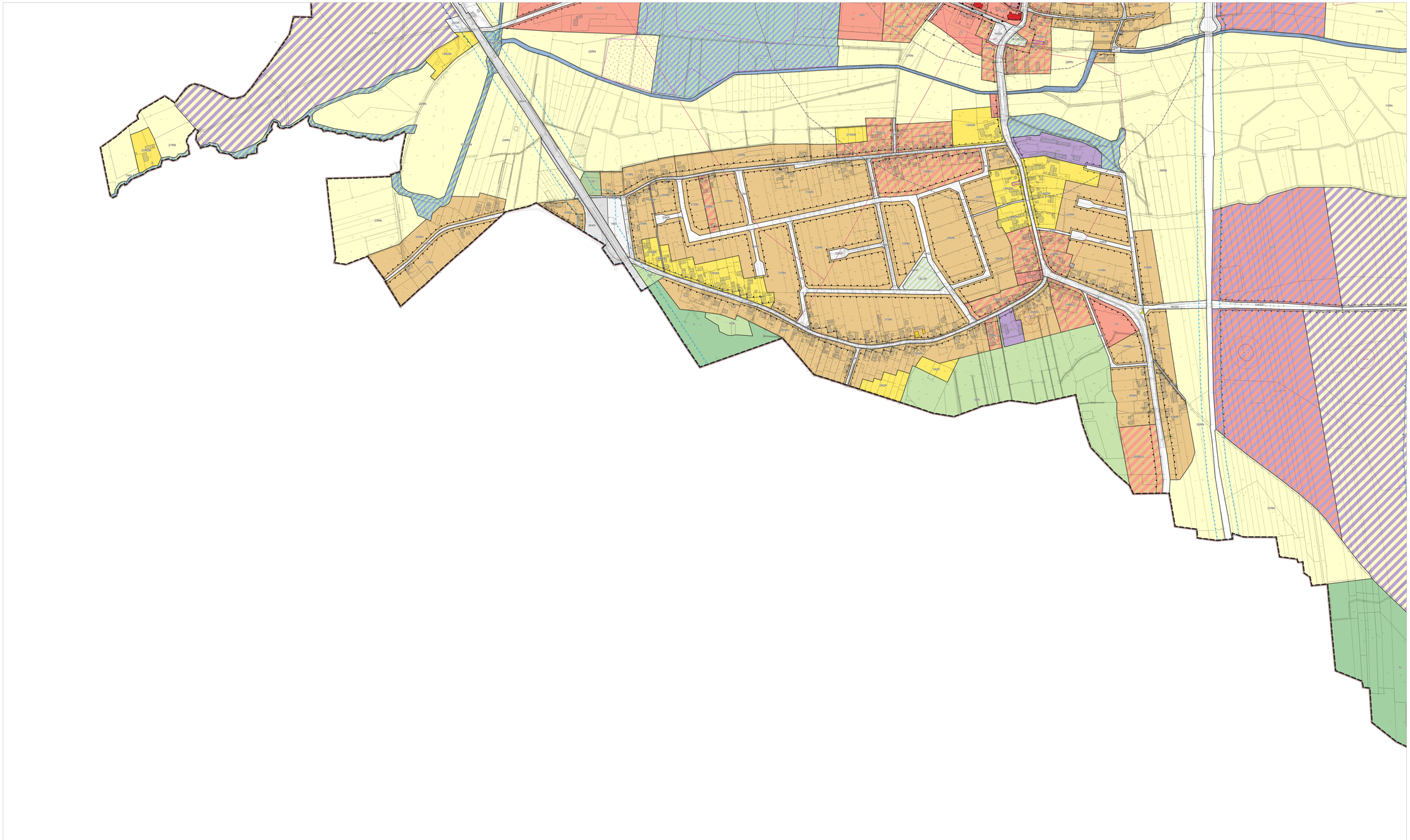
skala 1:2000

PANOVA Since 1987

Załącznik Nr 1 arkusz nr 3 do uchwały Nr XX/113/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA RASZOWA

Arkusz nr 3



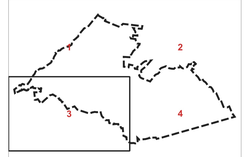
Ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów:
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- UT-UG - teren usług turystyki lub usług gastronomii
- UE-US - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UR - teren usług kultu religijnego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-PS - teren usług lub składów i magazynów
- PEF-RN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy
- PS - teren składów i magazynów
- KDG - teren drogi głównej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KO - teren obsługi komunikacji
- KOR - teren placu lub rynku
- KOR-ZP - teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
- IE - teren elektroenergetyki
- IW - teren wodociągów
- IK - teren kanalizacji
- IK-ZP - teren kanalizacji lub zieleni
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RA - teren akwakultury i obsługi rybactwa
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- WS-ZP - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- C - teren cmentarza
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków - objęte ochroną w planie
- obszary zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wykazujące cechy zabytkowe - objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- mogiły objęte ochroną w planie
- zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza
- strefa obserwacji archeologicznej

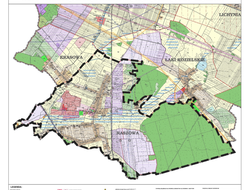
oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- GZWP 332 obszar głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP 332)
- złoże piasków i żwirów "Raszowa" (MIDAS 1532)
- strefa 20 m od obszaru kolejowego
- granica terenów zamkniętych

oznaczenia informacyjne:
- granica gminy Leśnica
- gazociąg wysokiego ciśnienia Brzeg-Kędzierzyn o parametrach DN1000 MOP 8,4 (rok budowy 2019)
- gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zabieszowice o parametrach DN500 MOP 6,3 (rok budowy 1999)
- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia
- linia elektroenergetyczna 15kV

SCHEMAT PODZIAŁU NA ARKUSZE



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



N

mapa zasadnicza przyjęta w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 8 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) na podstawie Leśnicy nr GKN.6642.326.2023_1611_P wydanej przez Starostę Strzeleckiego w Strzelcach Opolskich 03.04.2023 r.

0 50 100 150 200 250 m

skala 1:2000

PANOVA
Firma 2007

Załącznik Nr 1 arkusz nr 4 do uchwały Nr XX/113/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 października 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA RASZOWA

Arkusz nr 4

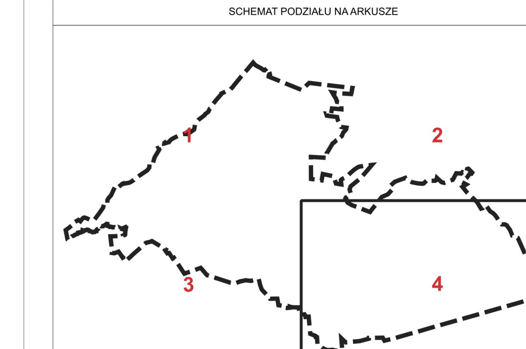
Ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

przeznaczenia terenów:
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- UT-UG - teren usług turystyki lub usług gastronomii
- UE-US - teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- US - teren usług sportu i rekreacji
- UR - teren usług kultu religijnego
- U-P - teren usług lub produkcji
- U-PS - teren usług lub składów i magazynów
- PEF-RN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy
- PS - teren składów i magazynów
- KDG - teren drogi głównej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KO - teren obsługi komunikacji
- KOR - teren placu lub rynku
- KOR-ZP - teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej
- IE - teren elektroenergetyki
- IW - teren wodociągów
- IK - teren kanalizacji
- IK-ZP - teren kanalizacji lub zieleni
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- RZP - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RA - teren akwakultury i obsługi rybactwa
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WS-ZN - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- WS-ZP - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej
- L - teren lasu
- ZN - teren zieleni naturalnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- C - teren cmentarza
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków - objęte ochroną w planie
- obszary zabytkowe objęte ochroną w planie
- obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków
- obiekty wykazujące cechy zabytkowe - objęte ochroną w planie
- obiekty małej architektury objęte ochroną w planie
- mogiły objęte ochroną w planie
- zasięg pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg stu pięćdziesięciu metrów od terenu cmentarza
- zasięg pięciuset metrów od terenu cmentarza
- strefa obserwacji archeologicznej

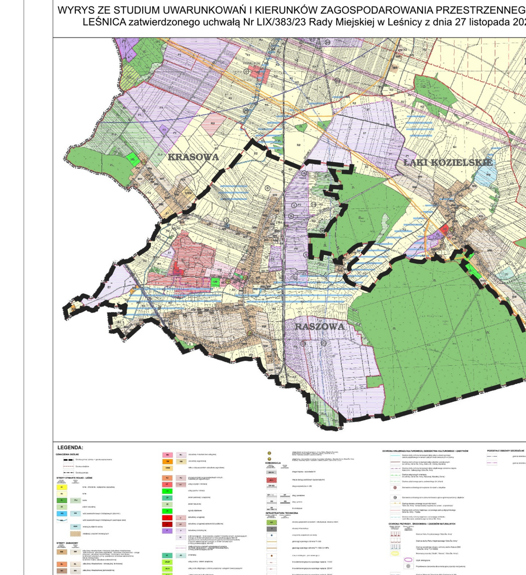
oznaczenia na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
- stanowiska archeologiczne wraz z numerem
- GZWP 332 obszar głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP 332)
- złoże piasków i żwirów "Raszowa" (MIDAS 1532)
- strefa 20 m od obszaru kolejowego
- granica terenów zamkniętych

oznaczenia informacyjne:
- granica gminy Leśnica
- gazociąg wysokiego ciśnienia Brzeg-Kędzierzyn o parametrach DN1000 MOP 8,4 (rok budowy 2019)
- gazociąg wysokiego ciśnienia Kędzierzyn-Zdzieszowice o parametrach DN500 MOP 6,3 (rok budowy 1999)
- strefa kontrolowana od gazociągów wysokiego ciśnienia
- linia elektroenergetyczna 15kV

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.



mapa zasadnicza pozyskana w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 6 (EPSG 2177/ETRF2000-PL / CS2000/18) na podstawie Licencji nr GKN.6642.326.2023_1611_P wydanej przez Starostę Strzeleckiego w Strzelcach Opolskich 03.04.2023 r.

N

0 50 100 150 200 250 m

skala 1:2000

PANOVA Since 1987

Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/113/25
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)

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 latach;

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/113/25
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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 4 uwagi. 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 nie wpłynęły uwagi.

Rada Miejska w Leśnicy stwierdza iż, uwagi zostały rozstrzygnięte przez Burmistrza Leśnicy. Burmistrz Leśnicy uwzględnił część przedmiotowych uwag tj. uwagę nr 1 i nr 2, pozostałe wymagają dokonania rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych.

1. W zakresie uwagi numer 3 dotyczącej możliwość przekształcenia w całości na tereny usługowe działek 618/6, 621/4, 623/6, 624/7, 617/6, 617/12, 617/13 obręb Raszowa oznaczonych symbolami 1UT-UG, 1WS-ZP oraz 7KR zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Leśnicy uwagi **nie uwzględnia się**.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami Studium... w obszarze dopuszcza się:

Przeznaczenie dominujące: usługi turystyki, zbiorniki wodne, zieleń nieurządzona. urządzenia rekreacyjne takie jak ścieżki spacerowe, pomosty, miejsca biwakowe, itp. uzupełniające: obiekty hotelowe, terenowe obiekty sportowe.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie: obiekty hotelowe, terenowe obiekty sportowe.

Użytkowania niedozwolone: kolidujące z użytkowaniem dominującym, w tym zwłaszcza niekorzystnie oddziaływujące na środowisko przyrodnicze i krajobraz, zabudowa inna niż obiekty hotelowe.

Oznacza to, że przeznaczenie terenu na usługi stanowi naruszenie Studium a to jest niezgodne z 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.)

2. W zakresie uwagi numer 4 dotyczącej terenów oznaczonych symbolami od 1PEF-RN do 6PEF-RN zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Leśnicy uwagi **nie uwzględnia się** w zakresie kwestii dotyczącej usunięcia zapisu § 25 (obecnie § 26) pkt 3 lit. i).

Uzasadnienie:

Zapisu § 25 (obecnie § 26) pkt 3 lit. i) został wprowadzony na wniosek Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu, a jego usunięcie naruszałoby art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

3. W zakresie uwagi numer 4 dotyczącej terenów oznaczonych symbolami od 1PEF-RN do 6PEF-RN zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Leśnicy uwagi **nie uwzględnia się** w zakresie kwestii dotyczącej dodania zapisu § 25 (obecnie § 26) pkt 2 przeznaczenie uzupełniające: teren (...) i infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizacje infrastruktury technicznej w każdym terenie w zależności od potrzeb. Ponadto w przypadku farm fotowoltaicznych odniesiono się wprost do definicji i**nstalacji 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.), która również wskazuje na możliwość realizacji wszystkich niezbędnych obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową.

4. W zakresie uwagi numer 4 dotyczącej terenów oznaczonych symbolami od 1PEF-RN do 6PEF-RN zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Leśnicy uwagi **nie uwzględnia się** w zakresie kwestii zmiany wysokości obiektów budowlanych do 26 m.

Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się realizacje obiektów budowlanych o wysokości do 15 metrów. Z uwagi na kształtowanie ładu przestrzennego, ale również uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe wprowadzenie elementów o wysokości znacząco przekraczającej 15 m naruszy zasady o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/113/25

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