

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W LEŚNICY

z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Leśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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), oraz w związku z Uchwałą Nr LVII/367/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 21 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Stwierdza się, że przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica” uchwalonego Uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.

§ 2. W Uchwale Nr XLIV/227/14 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 14 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Leśnica (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2014 r. poz. 1179), zmienionej uchwałą Nr LVIII/374/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Leśnica (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2023 r. poz. 3269), wprowadza się następujące zmiany:

1) w **§ 4:**

- a) w ust. 1 po pkt 13 dodaje się pkt 13a w brzmieniu:
„13a) obowiązujące linie zabudowy;”,
- b) w ust. 1 w pkt 18 kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt 19 w brzmieniu:
„19) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.”;

2) w **§ 7:**

- a) w pkt 1 lit. l średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. ł w brzmieniu:
„ł) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;”,
- b) w pkt 2 lit. m średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. n w brzmieniu:
„n) **UE** – teren usług edukacji;”,
- c) w pkt 5 lit. j średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. k w brzmieniu:
„k) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;”,
- d) w pkt 6 lit. n średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. o i lit. p w brzmieniu:
„o) **KD** – teren komunikacji drogowej publicznej,
p) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;”.

3) w **§ 27:**

- a) w pkt 2 lit c otrzymuje brzmienie:
„c) dla terenów MNU, MN-U, MNU/ZO, MNU, RM, MNM, MNM, RM, MNM, RPO, MWU, MW-U i MU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;”,

- b) w pkt 2 lit e otrzymuje brzmienie:
„e) dla terenów UO, UO(UP) i UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,”
- c) po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:
„4a) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50 m od jego granic, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji oraz przechowywania żywności, zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;”
- 4) w **§ 48** w pkt 1 po wyrazie „oraz” dodaje się wyrazy „terenu usług edukacji;”;
- 5) po **§ 50** dodaje się **§ 50a** w brzmieniu:
„§ 50a. Dla terenów oznaczonych symbolami **18MN, 19MN i 20MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – obowiązują ustalenia ogólne § 12 pkt 1, 2, 3, 4 i 5;
 - 3) ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz działalności, która w przepisach odrębnych zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) na terenach 18MN i 19MN, w części położonej w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia § 19,
 - c) obowiązują ustalenia ogólne § 27 pkt 1 lit. b, pkt 2 lit. a oraz pkt 3;
 - 4) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prowadzonych prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne;
 - 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania działki:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,1, max. 0,6,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 350 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
 - 6) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) zasady parkowania samochodów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 na każdy lokal mieszkalny,
 - b) sposób realizacji: na terenie w granicach działki budowlanej, w garażu wolnostojącym lub wbudowanym;
 - 8) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych 9 m, budynków gospodarczych i garażowych 6 m, obiektów infrastruktury technicznej 9 m,
 - b) geometria dachu: dwu lub wielospadowe, wysokie;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m dla zabudowy wolnostojącej i 14 m dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę: 80°-90°,

- c) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 350 m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,*
 - d) *zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby drogowe oraz obiektów infrastruktury technicznej;*
- 10) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.”;*
- 6) w § 52a:
- a) *zdanie wprowadzające otrzymuje brzmienie: „§ 52a. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U ustala się:”;*
 - b) *w pkt 4 lit. c średnik zastępuje się przecinkiem oraz dodaje się lit. d i lit. e w brzmieniu: „d) na terenie 2MN-U, w części położonej w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują ustalenia § 19,*
 - e) *na terenie 2MN-U, w części położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza, obowiązują ustalenia § 27 pkt 4a;”;*
- 7) po § 59 dodaje się § 59a w brzmieniu:
„§ 59a. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:
- 1) *przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;*
 - 2) *z klasy przeznaczenia terenu określonej jako usługi wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze, usługi kultu religijnego;*
 - 3) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązują ustalenia ogólne § 12 pkt 1, 2, 3, 4 i 6;*
 - 4) *ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*
 - a) *zakaz działalności, która w przepisach odrębnych zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
 - b) *uciążliwość działalności usługowej musi ograniczać się do granic lokalu w którym jest prowadzona,*
 - c) *obowiązują ustalenia ogólne § 27 pkt 1, pkt 2 lit. c oraz pkt 3;*
 - 5) *ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązują ustalenia ogólne § 31, w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prowadzonych prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne;*
 - 6) *zasady i wskaźniki zagospodarowania działki:*
 - a) *nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,1, max. 0,6,*
 - b) *maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4, przy czym dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy która przekracza ustalony wskaźnik,*
 - c) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;*
 - 7) *linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy przekraczającej wyznaczoną linię zabudowy;*
 - 8) *zasady parkowania samochodów:*
 - a) *minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każdy lokal mieszkalny oraz 1 na każdy lokal usługowy,*
 - b) *sposób realizacji: na terenie w granicach działki budowlanej, w garażu wbudowanym;*

- 9) *zasady kształtowania zabudowy:*
- a) *maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejących budynków,*
 - b) *geometria dachu: dwuspadowy, wysoki, o kącie nachylenia głównych połaci 38°-45°, kryty dachówką w kolorze ceglastym;*
- 10) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*
- a) *minimalna szerokość frontu działki: 25 m,*
 - b) *kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę: 80°-90°,*
 - c) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 700 m²,*
 - d) *zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby drogowe oraz obiektów infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.”;*
- 8) **po § 65 dodaje się § 65a w brzmieniu:**
„§ 65a. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UE ustala się:
- 1) *przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji;*
 - 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązują ustalenia ogólne § 12 pkt 1;*
 - 3) *ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*
 - a) *zakaz działalności, która w przepisach odrębnych zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
 - b) *obowiązują ustalenia ogólne § 27 pkt 2 lit. e oraz pkt 3;*
 - 4) *ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków – w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prowadzonych prac ziemnych obowiązują przepisy odrębne;*
 - 5) *zasady i wskaźniki zagospodarowania działki:*
 - a) *nadziemna intensywność zabudowy: min. 0,1, max. 0,6,*
 - b) *maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,*
 - c) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;*
 - 6) *linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;*
 - 7) *zasady parkowania samochodów:*
 - a) *minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 38 ust. 1 pkt 14,*
 - b) *sposób realizacji: na miejscach parkingowych wyznaczonych na terenie działki budowlanej lub w garażu wbudowanym w budynek przeznaczenia podstawowego;*
 - 8) *zasady kształtowania zabudowy:*
 - a) *maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,*
 - b) *geometria dachu: dowolne, w dostosowaniu do wymogów funkcjonalnych i formy budynku;*
 - 9) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*
 - a) *minimalna szerokość frontu działki: 50 m,*
 - b) *kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę: 80°-90°,*

- c) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 5000 m²,*
 - d) *zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby drogowe oraz obiektów infrastruktury technicznej;*
- 10) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.*”;
- 9) po **§ 91** dodaje się **§ 91a** w brzmieniu:
„**§ 91a.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** ustala się:
- 1) *przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;*
 - 2) *ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*
 - a) *zakaz działalności, która w przepisach odrębnych zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
 - b) *obowiązują ustalenia ogólne § 27 pkt 1 lit. b;”;*
- 10) po **§ 105** dodaje się **§ 105a** w brzmieniu:
„**§ 105a.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD, 2KD i 3KD** ustala się:
- 1) *przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej;*
 - 2) *szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;*
 - 3) *parametry techniczne:*
 - a) *ulice klasy lokalnej – dla terenu oznaczonego symbolem 1KD jako poszerzenie istniejącej ulicy,*
 - b) *ulice klasy dojazdowej – dla terenów 2KD i 3KD, w tym jako poszerzenie istniejącej ulicy;*
 - 4) *dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.”.*
- 11) po **§ 108** dodaje się **§ 108a** w brzmieniu:
„**§ 108a.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:
- 1) *przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;*
 - 2) *szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;*
 - 3) *dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszko-jezdnego bez wydzielania jezdni;*
 - 4) *dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.”;*
- 12) na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały o której mowa w § 2, wprowadza się zmiany określone na rysunkach stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu dla terenu nr 1;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek zmiany planu dla terenu nr 2;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek zmiany planu dla terenu nr 3;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek zmiany planu dla terenu nr 4;
- 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 6) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

7) załącznik nr 7 - dane przestrzenne o obiekcie.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

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

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