

**UCHWAŁA NR XI/68/25
RADY MIEJSKIEJ W LEŚNICY**

z dnia 27 stycznia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 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/356/2023 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśnica przyjętego Uchwałą Nr LIX/383/23 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 listopada 2023 r.

2. Zmienia się obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica, przyjęty Uchwałą Nr XLIII/238/18 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1982), zwany dalej planem.

3. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica, zwaną dalej zmianą planu.

4. Granice obszaru objętego zmianą planu określono na rysunku w skali 1 : 2000, zwanego dalej rysunkiem zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. W zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu – ponieważ zostały określone w planie;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby określenia takich zasad dla obszaru objętego zmianą planu;

- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ zostały określone w planie;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich obszarów, terenów i obiektów oraz krajobrazów priorytetowych na obszarze objętym zmianą planu;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – ze względu na brak potrzeby i konieczności ich ustalania na obszarze objętym zmianą planu;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby określenia takich warunków i ograniczeń na obszarze objętym zmianą planu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ponieważ zostały określone w planie;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania na obszarze objętym zmianą planu.

§ 2. 1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 4.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar linii podany w metrach;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zmiany w przepisach obowiązujących

§ 3. W Uchwale Nr XLIII/238/18 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2018 r., poz. 1982) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5 w ust. 2 w pkt 1 dodaje się lit. f w brzmieniu:

*„f) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-UK**;”;*

2) w § 8 w ust. 1 zdanie wprowadzające otrzymuje brzmienie:

„ Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych KPJ, ciągów pieszych KP i placu publicznego, teren sportu i rekreacji US, teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki US-UK, tereny zieleni urządzonej ZP oraz teren cmentarza ZC, dla których ustala się następujące wymagania:”;

3) w § 9 w ust.3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) na terenach oznaczonych symbolem US oraz US-UK, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;”;

4) po § 27 dodaje się § 27a w brzmieniu:

“§ 27a. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-UK**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach klasy przeznaczenia:

1) teren usług sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie:

a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, o których mowa w § 4 pkt 12,

b) budynki i budowle rekreacyjne wraz z towarzyszącymi budynkami i budowlami gospodarczymi,

c) sztuczne zbiorniki wodne, w tym zbiornik retencyjny na wody opadowe i roztopowe;

2) teren usług kultury i rozrywki wyklucza się usługi rozrywki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną;

2) infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem przewodów i urządzeń gazowych, nadziemnych sieci elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć oraz urządzeń z nimi związanych funkcjonalnie.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren należy zagospodarować stosując rozwiązania techniczne zapewniające bezpieczeństwo użytkownikom oraz dostęp osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 od granicy działki budowlanej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m od granicy pasa drogowego drogi gminnej;
- 4) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,7;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4 m².

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) gabaryty budynku - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszu użytkowym;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku - 9 m,
 - b) budowli przekrytej dachem - 7 m,
 - c) budowli nie przekrytej dachem - 9 m;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku nie może być większa niż 9 m;
- 4) geometria i cechy dachu:
 - a) budynku - dach o symetrycznym układzie połaci dachowych względem kalenicy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, dwuspadowy sytuowany szczytem do drogi,
 - b) budowli przekrytej dachem - dach o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 45°,

c) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dachów o nachyleniu połąci większym niż 15°.

6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) w zagospodarowaniu terenu, w tym sztucznego zbiornika wodnego, obowiązuje stosowanie wyłącznie rodzimych gatunków roślin;
- 2) obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z wymogami §9 ust.1;
- 3) w zagospodarowaniu i zabudowie terenu:
 - a) stanowiącego przestrzeń publiczną obowiązuja wymogi § 8,
 - b) położonego w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi obowiązuja wymogi § 11 ust. 9.

7. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dojazd od terenu gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD.1;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - parking terenowy otwarty, garaż wbudowany w budynek;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, towarzyszące poszczególnym klasom przeznaczenia terenu, należy sytuować na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług kultury,
 - b) 1 stanowisko na 500 m² powierzchni terenu przeznaczonego pod urządzenia sportowe i rekreacyjne.
- 4) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1;
- 5) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów nie może być mniejsza niż 5.”;
- 5) rysunek zmiany planu zastępuje, w granicach na nim określonych, rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIII/238/18 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 25 czerwca 2018 r.;
- 6) oznaczenia graficzne przedstawione w legendzie rysunku zmiany planu odpowiadają oznaczeniom graficznym rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIII/238/18 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 25 czerwca 2018 r., z wyjątkiem oznaczenia „wymiar linii podany w metrach” oraz oznaczenia przeznaczenia terenu US-UK, które uzupełniają oznaczenia graficzne rysunku planu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

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

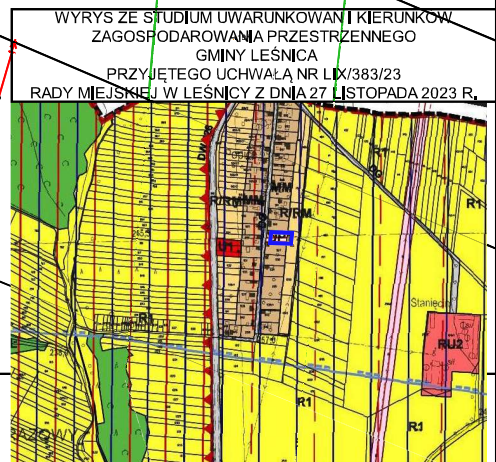
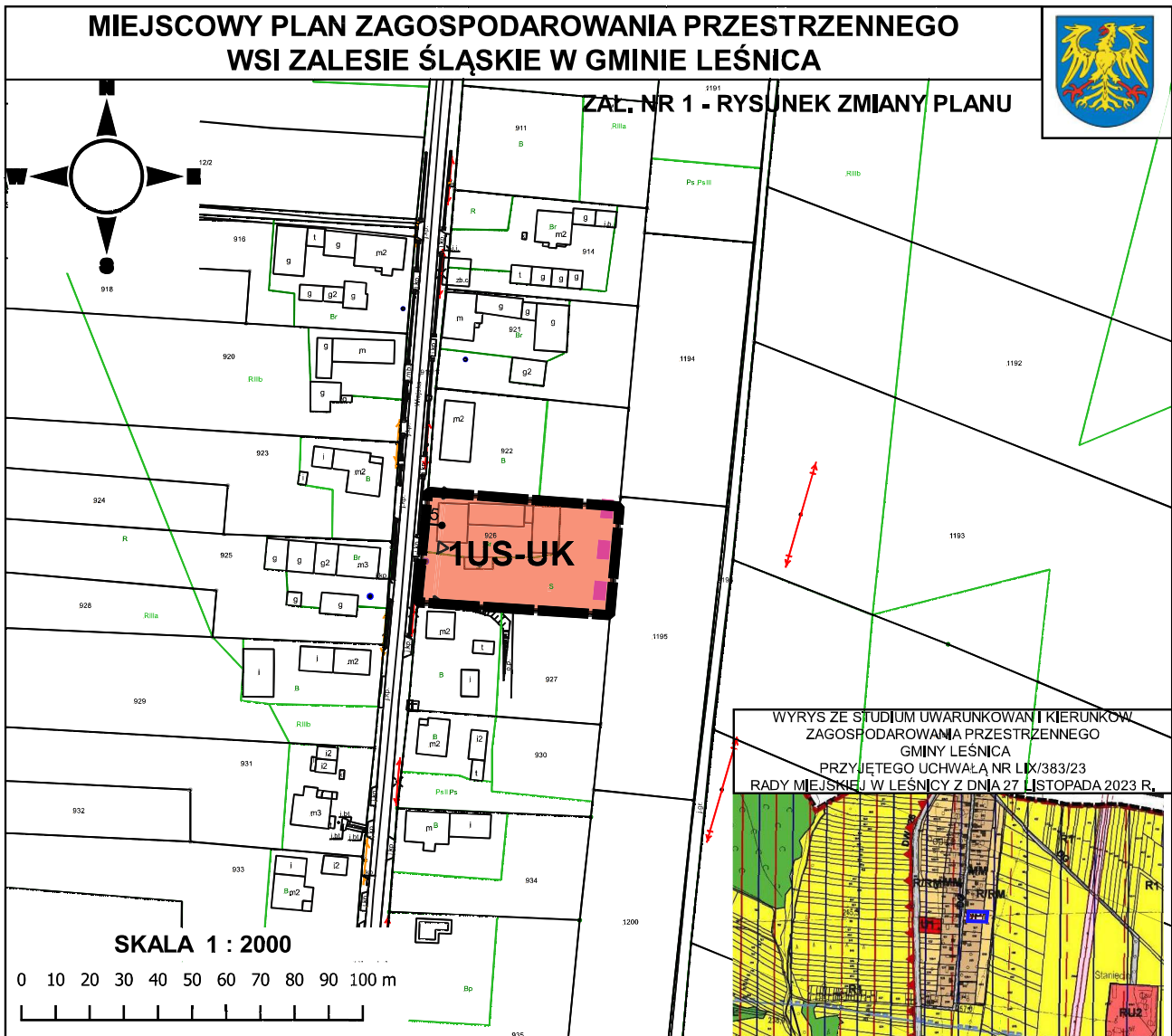
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Rudolf Gajda



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZALESIE ŚLĄSKIE W GMINIE LEŚNICA

ZAL. NR 1 - RYSUNEK ZMIANY PLANU



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAR LINII PODANY W METRACH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO WSI
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	obszary istniejącego zamieszkania z uszczelnieniem zabudowy
	obszary nowe projektowane
	zabudowa mieszkaniowa mieszana (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa, zabudowa mieszkaniowa rekreacyjna i letniskowa, na terenach wiejskich gminy; pojedyncza zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, na terenie miasta; zabudowa wielorodzinna)
	rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej
	obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	zabudowa usługowej
	zabudowy usługowej o znaczeniu publicznym
	rolne - chronione - wyłączone z zabudowy
	rolne
	lasów
	droga wojewódzka nr 426
	drogi gminne
	Granica Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny"
	Granica otuliny Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny"
	Granica Głównych Żłoków Wód Podziemnych 335 Zbiornik Krapkiewicz - Strzelca Opolska

Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Strzelcach Op.
Układ współrzędnych: PL - 2000 strefa 6,
Identyfikator materiału: 2965-037/2004 Strzelce Opolskie 06.06.2023 r.,
Licencja Starosty Strzeleckiego nr GKN.6642.534.2023_1611_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/68/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 stycznia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie
w gminie Leśnica

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica nie wniesiono uwag, w związku z czym rozstrzygnięcie, o którym mowa w 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.), jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/68/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 stycznia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu publicznych obiektów sportowo-rekreacyjnych, obiektów kultury oraz infrastruktury kanalizacyjnej i urządzeń melioracji wodnych, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu Gminy oraz ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej i środków zewnętrznych. Zmiana planu miejscowego nie pociąga za sobą realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej, należącej do zadań własnych gminy, a tym samym nie występuje konieczność zabezpieczenia środków finansowych na ich realizację.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/68/25
Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 27 stycznia 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**