Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego Nr 72 z 02 listopada 2004 , poz. 1927

UCHWAŁA NR XXIII/115/04

Rady Miejskiej w Leśnicy
z dnia 18 sierpnia 2004r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica w części dotyczącej sołectw Lichynia, Zalesie Śląskie, Czarnocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120, poz.1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz.1804, z 2002r. Nr 25, poz.253 i Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 oraz z 2004r. Nr 6, poz. 41 w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Leśnicy Nr XXII/142/2000 z dnia 4 października 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica w części dotyczącej sołectw Lichynia, Zalesie Śląskie, Czarnocin uchwala się co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica w części dotyczącej sołectw Lichynia, Zalesie Ślaskie, Czarnocin.

§ 2.

1. Plan ustala:
   1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
   2) Linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych.
   3) Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.
   4) Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.
   5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
   6) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
   7) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
   8) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
   9) Tereny na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

10) Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
11) Granice obszarów:
    a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
    b) rehabilitacji istniejącej zabudowy,
    c) przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 3.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
   2) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
   3) **Przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
   4) **Terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi te obszary od innych obszarów, oznaczony symbolem funkcji, zgodnie z oznaczeniami graficznymi przyjętymi w planowaniu przestrzennym i objaśnionymi w legendzie.
   5) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą.
   6) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
   7) **Usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, które mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.
   8) **Usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu i gastronomii, rzemiosła i drobnej produkcji, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, oświaty, zdrowia, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami.
   9) **Urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, zaplecze parkingowe i garażowe funkcji dominujących, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących.
   10) **Tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o substandardowych warunkach zamieszkania, pracy i korzystania z usług, wynikających ze złego stanu technicznego zabudowy, zbyt dużej gęstości zabudowy, zagrożenia bezpieczeństwa i braków w infrastrukturze technicznej przeznaczonych do poprawy lub kreacji walorów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, w skali: 1: 2000.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granice opracowania planu.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
   3) Linie zabudowy nieprzekraczalne.
   4) Symbole określające przeznaczenie podstawowe terenów.
   5) Granice stref terenów chronionych:
      a) strefa ochrony dla cmentarza,
      b) strefa B ochrony konserwatorskiej,
      c) strefa K ochrony konserwatorskiej,
      d) strefa E ochrony ekspozycji,
      e) stanowiska archeologiczne,
      f) strefa gazociągu wysokiego ciśnienia,
      g) strefa od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
      h) granica Parku Krajobrazowego Góry Św. Anny,
      i) granica otuliny Parku Krajobrazowego Góry Św. Anny,
      j) granica rezerwatu przyrody,
      k) granica otuliny rezerwatu przyrody.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 5.

Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. **Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
   1) Kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla miejscowego budownictwa.
   2) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym:
      a) modernizacje i rozbudowy istniejących budynków, według obowiązujących przepisów szczególnych,
      b) budowa nowych budynków na drodze wtórnych podziałów działek,
      c) zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych.
   3) Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne ustala się jako tymczasową. Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy istniejącej o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne - remonty budynków bez możliwości rozbudowy.
   4) Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

5) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **PBS/RPO** stanowią **tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy**.
6) Dla **terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy** postuluje się poprawę i uporządkowanie wartości estetycznych, funkcjonalnych i technicznych poprzez:
   a) remonty istniejących obiektów,
   b) organizacje układu komunikacyjnego,
   c) wprowadzenie zieleni o walorach estetycznych i izolacyjnych,
   d) dostosowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym szczególności gęstości i wysokości zabudowy, do ustaleń określonych dla tego terenu.
7) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **UC, ME/UP** mogą stanowić **obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej**.
8) Tereny przekształceń obszarów zdegradowanych nie występują.
9) Zabrania się lokalizowania obiektów handlowych przekraczających 1000 m^2 powierzchni handlowej.
10) Dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki.

2. **MN** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej**, o niskiej intensywności zabudowy.
   1) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
      a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
      b) zabudowa zagrodowa i usługi agroturystyki,
      c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe,
      d) zieleń urządzona.
   2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek:
      a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi,
      b) zakładów produkcyjnych, magazynowych, handlu hurtowego oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
   3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
      b) dachy budynków mieszkalnych ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe), o minimalnym nachyleniu połaci 30°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
      c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych, garażowych i usługowych,
      d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.).

3. **ME** - przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowo- rekreacyjna o podwyższonym standardzie ekologicznym**,
   1) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe,
b) zieleń urządzona.

2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe),
b) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 60 % powierzchni działki,
c) dachy budynków przeznaczenia podstawowego ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe), o minimalnym nachyleniu połaci 30°, pokryciu dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej.

4. **MR** - przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa.**
1) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
a) usługi komercyjne nieuciążliwe,
b) urządzenia towarzyszące, w tym urządzenia i obiekty obsługi rolnictwa, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
c) zieleń urządzona,
d) usługi agroturystyki,
e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a) wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
c) dachy budynków mieszkalnych ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe), o minimalnym nachyleniu połaci od 30°, pokryciu dachów dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych i płaskich w budynkach: garażowych, gospodarczych, towarzyszących usługowych,
e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

5. **MW -** przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**.
1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, dopuszczalna nadbudowa poddasza użytkowego (z dachem spadowym).

2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
   a) usługi komercyjne,
   b) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe i parkingi,
   c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3) Zabrania się lokalizowania w granicach działek przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.
4) Zabrania się lokalizowania zakładów produkcyjnych, magazynowych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
5) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu :
   a) dopuszcza się modernizacje budynków o dachach płaskich jednospadowych przez wprowadzenie poddasza użytkowego w dachu o symetrycznych układach połaci dachowych (dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
   b) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

6. **MU** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej** (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa usługowa – usługo komercyjne).
   1) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
      a) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe i parkingi,
      b) zieleń urządzona,
      c) zabudowa zagrodowa i usługi agroturystyki,
      d) usługi publiczne,
      e) obiekty magazynowe i handlu hurtowego.
   2) Zabrania się lokalizowania w granicach działek:
      a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.
      b) zakładów produkcyjnych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.
   3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) dachy budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe), o minimalnym nachyleniu połaci 30°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych, garażowych i usługowych,
e) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

7. **UC** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług komercyjnych**, na wydzielonych działkach, z obiektami obsługi komunikacji, zakładami naprawy samochodów (w tym stacje paliw jeżeli spełnione są przepisy szczególne), usługi i obiekty łączności w tym stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej.
   1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
      a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi komercyjne, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.
   2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
      a) usługi publiczne,
      b) lokale mieszkaniowe,
      c) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe i parkingi,
      d) zieleń urządzona,
      e) usługi agroturystyki.
   3) W przypadku podziału terenu na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren.
   4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.
      a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) dachy budynków przeznaczenia podstawowego ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe) lub jednospadowe i płaskie,
      d) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
      f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

g) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.

8. **UT** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług turystyki**.
   1) Dopuszczalne kierunki przekształceń:
      a) rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, odbudowa, remonty oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
   2) Na przedmiotowym terenie dopuszcza się:
      a) hotele, pensjonaty, pola namiotowe i kempingowe usługi gastronomii wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją, oraz inne, których powyższe grupy nie dotyczą, a mają charakter usług turystycznych,
      b) usługi sportu i rekreacji,
      c) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
      d) usługi handlu i gastronomii,
      e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, parkingi, drogi wewnętrzne obsługujące teren.
   3) Ustala się lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
      a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
      b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
      c) dachy budynków przeznaczenia podstawowego ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe) lub jednospadowe i płaskie,
      d) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
      e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
      f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
      g) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.

9. **UP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług publicznych** na wydzielonych działkach.
   1) Dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
   2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
      a) usługi komercyjne,
      b) lokale mieszkaniowe,

c) zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
d) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.
a) wysokość remontowanej lub noworealizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
c) dachy budynków przeznaczenia podstawowego ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe) lub jednospadowe i płaskie,
d) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
g) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.

10. **UO** - przeznaczenie podstawowe - **tereny usług oświaty** (szkoły i przedszkola) na wydzielonych działkach.
1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
a) modernizacja, przebudowy istniejących oraz budowa nowych obiektów,
b) zmiany rodzaju realizowanych usług na inne usługi publiczne i lokale mieszkaniowe,
2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:
a) usługi publiczne,
b) usługi komercyjne,
c) lokale mieszkaniowe,
d) obiekty małej architektury, urządzenia i obiekty sportowe,
e) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.
a) wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe liczone jako jedna kondygnacja),
b) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),

c) dachy budynków przeznaczenia podstawowego ustala się jako spadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (w tym dopuszczalne wielospadowe) lub jednospadowe i płaskie,
d) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu,
f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
g) dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych.

11. **UKs -** przeznaczenie podstawowe **- teren zabudowy sakralnej -** kościół z zespołem parafialnym.
    1) Dopuszczalne kierunki przekształceń - przebudowa, odbudowa oraz remonty istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy.
    2) Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne:
        a) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
        b) zieleń urządzona,
        c) obiekty i budynki towarzyszące funkcji podstawowej w tym domy parafialne,
        d) usługi socjalne, oświaty i opieki społecznej.

12. **US** - przeznaczenie podstawowe **- tereny usług sportu i rekreacji** na wydzielonych działkach.
    1) dopuszczalne kierunki przekształceń:
        a) modernizacja, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
        b) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu.
    2) Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, mała architektura, obiekty sanitarne, szatnie i administracyjne.
    3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
        a) ustala się wysokość obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja,
        b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu.

13. **UI** - przeznaczenie podstawowe - **teren usług innych –** obiekty ochotniczej straży pożarnej.
    1) Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejącego obiektu z zachowaniem obecnej funkcji.
    2) Dopuszczalne funkcje towarzyszące:

a) usługi komercyjne i publiczne,
b) lokale mieszkaniowe,
c) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3) Dopuszcza się wprowadzanie innych funkcji usługowych, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów szczególnych.

14. **PBS** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy produkcyjnej, baz, składów** (w tym handel hurtowy).
    1) Przeznaczenie uzupełniające:
        a) usługi komercyjne nieuciążliwe, włącznie z obiektami obsługi komunikacji, zakładami naprawy samochodów (w tym stacje paliw jeżeli spełnione są przepisy szczególne),
        b) usługi i obiekty łączności w tym stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej,
        c) usługi komercyjne nieuciążliwe,
        d) urządzenia towarzyszące, w tym drogi wewnętrzne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, miejsca postojowe i parkingi,
        e) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
        f) urządzenia i obiekty obsługi rolnictwa.
    2) Dopuszczalne kierunki przekształceń zabudowy:
        a) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów.
    3) W przypadku podziału dotychczas funkcjonującej jednostki gospodarczej na różne podmioty ustala się obowiązek uwzględnienia w projekcie podziału obsługi transportowej i dojazdów do poszczególnych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej teren.
    4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
        a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 10 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
        b) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
        c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w tym masztów stacji przekaźnikowej, pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych,
        d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
        e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,

15. **RPO** - przeznaczenie podstawowe - **teren ośrodka obsługi rolnictwa i produkcji rolniczej roślinnej i zwierzęcej.**

1) Dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym urządzeń przetwórstwa rolnego i magazynowania produktów rolnych, z zastrzeżeniem zachowania przepisów szczególnych w tym głównie dotyczących uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza.
2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.
   a) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 10 m. licząc od poziomu terenu do okapu dachu,
   b) dopuszcza się lokalizację związanych trwale z terenem obiektów reklamowych,
   c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w tym masztów stacji przekaźnikowej, pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych i uzyskania uzgodnienia z Zarządem Parków Krajobrazowych,
   d) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
   e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej,
   f) dopuszcza się lokalizację zbiorników na materiały masowe, związane z obsługą rolnictwa (silosy zbożowe).

16. **KK** - przeznaczenie podstawowe - **tereny kolejowe**.
1) Dopuszcza się wykorzystanie terenów na cele składowo – usługowe pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu.
2) Ustala się nie przekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20 metrów od osi skrajnego toru.
3) Usytuowanie nowoprojektowanych budowli i infrastruktury technicznej od linii kolejowej należy uzgadniać z administratorem linii kolejowej.

15. **ZP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzonej zieleni parkowej**.
1) Usuwanie drzew (ewentualne) lub wykonywanie robót ziemnych w ich pobliżu należy przeprowadzić w sposób nie szkodzący drzewom (dopuszcza się wykonanie specjalistycznych ekspertyz, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).
2) Sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy prowadzić skrajem terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
3) Uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenu należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
4) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych i tras rowerowych, oraz urządzeń sportowych.

16. **ZI** - przeznaczenie podstawowe - **tereny zieleni izolacyjnej**.

1) Docelowo wymagane zadrzewienie terenu.
2) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych i gospodarczych).

3) Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

17. **ZC** - przeznaczenie podstawowe -**tereny zieleni cmentarnej**.
    1) Dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym.
    2) Dopuszcza się miejsca postojowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    3) Ustala się obowiązek wyposażenia terenu cmentarza w sieć wodociągową w celu umożliwienia korzystania z wody dla celów pielęgnacji grobów i zieleni.
    4) Ustala się strefę o szerokości 50 m. wokół terenów cmentarzy wyłączoną z możliwości lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
    5) Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcjonalnie z obsługą cmentarza (kaplica obiekty gospodarcze, administracyjne).

18. **RL** - przeznaczenie podstawowe - **tereny lasów i zadrzewień** - istniejące i przewidywane do zalesienia.
    1)Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
    2)Dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno - wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe).

19. **RP** - przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków rolnych - uprawy polowe i użytki rolne zielone.**
    1) Dopuszcza się prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    2) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

20. **RZ -** przeznaczenie podstawowe - **tereny użytków rolnych zielonych**
    1) Dopuszcza się prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
    2) Dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych).

21. **RO** - przeznaczenie podstawowe - **tereny sadów i ogrodów przydomowych**.
    1) Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych.
    2) Dopuszcza się lokalizację niewielkich, do 20 m^2 powierzchni użytkowej, obiektów gospodarczych oraz obiektów małej architektury.
    3) Dopuszcza się na zapleczu istniejącej zabudowy o charakterze zagrodowym lokalizację budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie powodujących zwiększenia uciążliwości na terenach przyległych o innych funkcjach.
    4) Dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

22. **EE** - przeznaczenie podstawowe - **tereny urządzeń elektroenergetycznych** użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi.
23. **NO** - przeznaczenie podstawowe - **teren urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków** użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi.

24. **WZ** - przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń obsługi gospodarki wodnej** użytkowanie zgodne z przepisami szczególnymi.

25. **KS** - przeznaczenie podstawowe – **tereny obsługi komunikacji samochodowej –** parking, zatoczka zbiorowej komunikacji samochodowej.
    Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.
1) Dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2) Dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:

1. **G1/2 - droga główna**.
    1) Szerokość w liniach rozgraniczających minimalna- 25 - 30 m.
    2) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu- dwukierunkowa, ustala się modernizację do drogi GP drogi głównej ruchu przyspieszonego, dwujezdniowej z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowej.
    3) Minimalna szerokość jezdni 7 m.
    4) Dopuszcza się wydzieloną ścieżkę rowerową.
    5) Ustala się obowiązek:
        a) lokalizowania alternatywnych dróg dojazdowych obsługujących tereny przyległe do drogi, wraz z rozwiązaniem skrzyżowania lub przejazdu bezkolizyjnego umożliwiającego dojazd do pól po obydwu stronach drogi,
        b) kompleksowego rozwiązania problemów gospodarki wodnej i ściekowej.

2. **Z1/2 - droga zbiorcza**.
    1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m.
    2) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa.
    3) Minimalna szerokość jezdni 7 m.
    4) Dopuszcza się wydzieloną ścieżkę rowerową i chodniki.

3. **L1/2 - droga lokalna**.
    1) Szerokość w liniach rozgraniczających - 12 - 18 m.
    2) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa.
    3) Minimalna szerokość jezdni 6 m.
    4) Dopuszcza się ścieżkę rowerową jako wydzieloną lub jako ciąg pieszo - rowerowy i chodniki.

4. **D1/2 - droga dojazdowa**.
    1) Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 - 14 m.

2) Ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu - dwukierunkowa.
3) Minimalna szerokość jezdni - 6 m.
4) Dopuszcza się obustronne chodniki o szerokości min. - 0,75 m.
5) Dopuszcza się modernizację lub budowę drogi jako ciągu pieszo jezdnego jednoprzestrzennego - bez wydzielonej krawężnikami jezdni – w takim przypadku dopuszcza się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8 m.

5. **DX- ciąg pieszo jezdny.**
   1) Szerokość w liniach rozgraniczających 5 - 8 m.
   2) Dopuszcza się ciąg jednoprzestrzenny bez wydzielonej krawężnikami jezdni.

6. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się :
   1) Umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej.
   2) Prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg.
   3) Lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe).
   4) Lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury, ścieżek rowerowych.
   5) Do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

7. Obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
   1) Ustalonej na rysunku planu liniami nieprzekraczalnymi zabudowy.
   2) Jeżeli rysunek planu nie wyznacza linii zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
      a) na terenie zabudowy od - drogi wojewódzkiej i powiatowej - 8 m, drogi gminnej - 6 m,
      b) poza terenem zabudowy od - drogi wojewódzkiej i powiatowej - 20 m, drogi gminnej - 15 m.

§ 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
   1) Uzbrojenie terenu należy prowadzić wyprzedzająco w stosunku do planowanej zabudowy.
   2) Projektowane i przewidziane do modernizacji sieci należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
   3) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz

lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.
4) Ustala się jako obowiązującą zasadę, że budowa infrastruktury technicznej odbywać się będzie w pierwszej kolejności na terenach już zabudowanych, a następnie dla terenów nowych.
5) Wykonanie trwałego utwardzenia dróg należy poprzedzić zakończeniem prac związanych z realizacją infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) Zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej sieci wodociągowej.
   2) Rozbudowę zewnętrznej sieci rozdzielczej na terenach nowego zainwestowania według warunków technicznych podłączenia.
   3) Rozbudowę zewnętrznej sieci wodociągowej w terenach istniejącej i planowanej zabudowy z zachowaniem normatywnych, określonych przepisami szczegółowymi odległości od innych sieci infrastruktury technicznej i zabudowy.
   4) Rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków sanitarnych ustala się:
   1) Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych.
   2) Rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej na przedmiotowym terenie.
   3) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.
   4) Zakaz podłączania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.
   5) Dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości.
   6) Wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.
   7) Na terenie obrębu Zalesie Śląskie wyznacza się rezerwę terenu pod lokalną oczyszczalnie ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych:
   1) Postuluje się budowę sieci kanalizacji deszczowej.
   2) Ustala się obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) Budowę rozdzielczej sieci gazowej niskiego ciśnienia z zachowaniem normatywnych odległości od innych sieci infrastruktury technicznej.
   2) Prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo.
   3) Dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci.
   4) Do czasu realizacji sieci gazowej utrzymuje się istniejące zasady dystrybucji gazu bezprzewodowego.

5) Strefa ochronna sieci gazowej podwyższonego średniego ciśnienia, stanowi obszar, w którym operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.
6) Ustala się obowiązek uzgadniania z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę.
7) Dla strefy ochronnej gazociągu podwyższonego ciśnienia ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
   b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
   c) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
   d) w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu) obowiązuje:
      - zakaz sadzenia drzew i krzewów,
      - zagospodarowanie zielenią niską,
   e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
8) Dla nowoprojektowanych lub modernizowanych dróg krzyżujących się z gazociągiem wysokiego ciśnienia sposób zabezpieczenia gazociągu oraz projekt budowlany należy uzgadniać z zarządcą sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) Indywidualny system zaopatrzenia w ciepło za pomocą urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zaleca się ogrzewanie gazowe.
   2) Zgodnie z koncepcją gazyfikacji sukcesywną modernizację lokalnych kotłowni na paliwa stałe z podmianą na gazowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
   1) Rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych (w pasie chodnika) zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci.
   2) Na terenach oznaczonych symbolem PBS/RPO i UC dopuszcza się stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej i nadajników radiowo-telewizyjnych. Ustala się obowiązek lokowania stacji bazowych telefonii komórkowej i nadajników radiowo – telewizyjnych w pierwszej kolejności na istniejących masztach i poza granicami parku.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) Adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
   2) Dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
   3) Ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz poza pasem drogowym.
   4) Dopuszcza się rozbudowę sieci kablowej elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
   5) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i NN, linie te mogą być przebudowane przez

zarządcę sieci z chwilą przystąpienia przez inwestora do realizacji swojego zadania w oparciu o spisaną umowę przyłączeniową.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie stałych odpadów bytowo-gospodarcze do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na istniejące gminne wysypisko odpadów komunalnych.

§ 8.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. W związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska ustala się przynależność wyszczególnionych terenów do ustalonych w przepisach szczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości progowe hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi:
   1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, ME, MU, MR zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej.
   2) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO, US, UP zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Uciążliwości oraz szkodliwości, związane z przeznaczeniem podstawowym oraz uzupełniającym terenu, w zakresie emisji: zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złowonnych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą przekraczać norm poza granice działek inwestora, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Przed podjęciem działań inwestycyjnych w terenie ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej gleby (o bonitacji gleb od I do IV klasy), z powierzchni przeznaczonych pod obiekty budowlane i budowle.

4. Teren opracowania planu położony jest na granicy trzech zbiorników wód podziemnych – wymagających szczególnej ochrony:
   1) Nr 333 „Opole – Zawadzkie” – posiadający status najwyższej ochrony,
   2) Nr 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie” – posiadający status wysokiej ochrony,
   3) Nr 332 „Kędzierzyn – Głubczyce” – posiadający status wysokiej i najwyższej ochrony.

5. Na terenie **Parku Krajobrazowego Góry Św. Anny** wraz z jego otuliną obowiązuje w szczególności:
   1) Zachowanie istniejącego układu urbanistycznego.
   2) Zasada konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji obiektów i założeń przestrzennych, małej architektury i zieleni.
   3) Stopniowa likwidacja obiektów i elementów sprzecznych z charakterem miejsca, przeprowadzenie korekt architektonicznych i plastycznych w stosunku do elementów dysharmonizujących.
   4) Zakaz wprowadzania usług uciążliwych.

5) Wprowadzania elementów wysokich (linie energetyczne, słupy, kominy, maszty) wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Parku Krajobrazowego.
6) Dopuszcza się lokalizację obiektów usług turystyki i rekreacji.
7) Pełną ochroną krajobrazową objęte są:
   a) szlaki z Czarnocina na górę Św. Anny,
   b) widok z drogi z Czarnocina na Zalesie i Lichnię,
   c) widok z drogi Lichynia – Zalesie.
8) Ścisłą ochroną przyrodniczą drzewostanu bukowego objęte są tereny:
   a) rezerwat przyrody „Grafik" wraz z otuliną,
   b) otulina rezerwatu przyrody „Boże Oko".
9) Wszelkie inwestycje na terenie Parku Krajobrazowego Góry Św. Anny i w jego otulinie należy zaopiniować z Opolskim Zarządem Parków Krajobrazowych.

§ 9.

Ochrona krajobrazu kulturowego

1. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Strefę **"B" ochrony konserwatorskiej** - ustala się dla obszaru wsi Zalesie Śląskie w otoczeniu kościoła. W strefie obowiązuje:
   1) Zaleca się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych.
   2) Zaleca się restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.
   3) Wszelka działalność inwestycyjna powinna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych.
   4) Zaleca się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
   5) Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B" wprowadza się wymóg opiniowania z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, dotyczy to remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów.
   6) Ustala się wymóg nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej.
   7) Ustala się przystosowywanie wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących.
   8) Ustala się rezygnację z dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci.

3. Strefą **"K" ochrony krajobrazu kulturowego** - objęty jest teren parku podworskiego w Lichyni. W strefie obowiązuje:
   1) Restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem.
   2) Ochrona form i sposobu użytkowania terenu z zachowaniem układu alej.

3) Zlikwidowanie elementów dysharmonizujących.
4) Wymóg uzyskania opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie nowych inwestycji lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

4. Strefą „**OW" – obserwacji archeologicznej** objęty jest obszar układów osadniczych wsi: Zalesie Śl., Czarnocin, Lichynia. Wszelkie inwestycje planowane na obszarach objętych strefą „OW" wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków.

6. Strefa **„E" - ochrony ekspozycji** objęty jest obszar pomiędzy Czarnocinem a przysiółkiem Granica. Ustala się zakaz wprowadzania elementów wysokich (linie energetyczne, słupy, kominy, maszty).

7. Wszelkie remonty, modernizacje i rozbudowy obiektów i w ich otoczeniu ujętych w wojewódzkim **rejestrze zabytków** wymagają uzyskania pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   1) Lichynia, Kapliczka – dzwonnica murowana/drewniana, XVIII/XiX w.
   2) Lichynia, Dom mieszkalny – ul. Daszyńskiego 38, początek XX w.
   3) Lichynia, Dom mieszkalny – ul. Daszyńskiego 44, przełom XIX/XX w.
   4) Lichynia, Dom mieszkalny – ul. Daszyńskiego 40, początek XX w.
   5) Lichynia, Dom mieszkalny – ul. Daszyńskiego 51, około 1910 r.,
   6) Zalesie Śląskie, kościół parafialny p.w. Św. Jadwigi, murowany, 2 poł. XIV w., 1812-1815 r.
   7) Zalesie Śląskie, dom, ul. Armii 2, murowany, przełom XIX/XX w.

8. Wszelkie remonty, modernizacje i rozbudowy obiektów i w ich otoczeniu ujętych w wojewódzkiej **ewidencji zabytków** wymagają uzyskania opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   1) Czarnocin, Kapliczka, murowana, początek XX w.
   2) Czarnocin, Dom, ul. Wiejska 16, kamień, cegła, XIX/XX w.
   3) Czarnocin, Szopka, , ul. Wiejska 16, kamień, cegła, XIX/XX w.
   4) Czarnocin, Budynek gospodarczy, , ul. Wiejska 16, XIX/XX w.
   5) Czarnocin, Dom mieszkalny, ul Wiejska 34, koniec XX w.
   6) Czarnocin, Dom mieszkalny, ul Wiejska 41, koniec XX w.
   7) Zalesie Śląskie, Kapliczka, 1 połowa XIX w.
   8) Zalesie Śląskie, Kapliczka cmentarna, XIX/XX w.
   9) Zalesie Śląskie, Spichlerz dworski, murowany, XIX/XX w.
   10) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 4, poł. XIX w.
   11) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 22, 4 ćw. XIX w.
   12) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 35, pocz. XX w. Brama z 1 poł. XIX w.
   13) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 35, poł. XIX w.
   14) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 46, rok ok. 1900.
   15) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 63, 4 ćw. XIX w.
   16) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 65, 4 ćw. XIX w.
   17) Zalesie Śląskie, dom mieszkalny, ul. Kościuszki 82, 4 ćw. XIX w.

9. Wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk lub ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagają pozwolenia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Lista stanowisk na obszarze może zostać rozszerzona o nowe odkryte elementy:
   1) Stanowiska w Zalesiu Śląskim:
   - Nr 1- osada, przeworska III-IV, nr A-11/65,

- Nr 2- punkt osadniczy – średniowiecze,
- Nr 3- ślad osadniczy - późny okres wpływów rzymskich; osada - wczesne średniowiecze,
- Nr 4- ślad osadniczy - późny okres wpływów rzymskich,
- Nr 5- punkt osadniczy, pradzieje,
- Nr 6- ślad osadniczy, epoka kamienia; ślad osadniczy, późny okres wpływów rzymskich; punkt osadniczy – średniowiecze,
- Nr 7- punkt osadniczy, pradzieje; punkt osadniczy - średniowiecze
- Nr 8- osada, późny okres wpływów rzymskich,
- Nr 9- punkt osadniczy, późny okres wpływów rzymskich; punkt osadniczy - wczesne średniowiecze; punkt osadniczy, pradzieje, XIV-XV w.,
- Nr 10- punkt osadniczy; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze,
- Nr 11- ślad osadniczy, neolit,
- Nr 12- punkt osadniczy, neolit; punkt osadniczy - późny okres wpływów rzymskich,
- Nr 13- ślad osadniczy, neolit; punkt osadniczy, pradzieje,
- Nr 14- ślad osadnictwa, przeworska; punkt osadniczy, wczesne średniowiecze lub pradzieje,
- Nr 15- punkt osadniczy - wczesne średniowiecze,
- Nr 16- ślad osadniczy,
- Nr 17- punkt osadniczy, epoka kamienia,
- Nr 18- Skarb - XIII w..

2) Stanowiska w Czarnocinie

- Nr 1 - punkt osadniczy – średniowiecze,
- Nr 2 - punkt osadniczy, pradzieje,
- Nr 3 - punkt osadniczy, pradzieje,
- Nr 4 - punkt osadniczy, średniowiecze.

§ 10.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

1. Ustala się następujące minimalne szerokości frontu nowowydzielanych działek budowlanych (mierzonej w linii zabudowy):
   1) Dla zabudowy oznaczonej symbolem MN - 18 m.
   2) Dla zabudowy oznaczonej symbolem: MU, ME, MR, UC, UP, UT, RPO, PBS, AG - 20 m.
2. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:
   1) W zabudowie oznaczonej symbolem MN - minimalna powierzchnia 600 m^2 .
   2) W zabudowie oznaczonej symbolem : MR, MU, UC, UP, ME, UT- minimalna powierzchnia - 800 m^2
   3) W zabudowie oznaczonej symbolem: RPO, PBS - minimalna powierzchnia - 1000 m^2.

§ 11.

Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych

nieruchomości objętych niniejszym planem, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące, w wysokości 0,0%.

§ 13.

Wykonanie uchwały w zakresie realizacji niniejszego planu powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

§ 14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.