

UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, zm. 1566), w związku z Uchwałą Nr XVIII/94/12 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 26 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica **uchwala się, co następuje:**

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśnica przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/168/13 Rady Miejskiej w Leśnicy z dnia 27 maja 2013 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zalesie Śląskie w gminie Leśnica, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje wieś Zalesie Śląskie w granicach obrębu ewidencyjnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.
5. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem złożonym z wielkich liter wskazujących przeznaczenie terenu zgodnie z wyszczególnieniem zawartym w § 5 oraz numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 6) obszar placu publicznego;
- 7) siedliska przyrodnicze;
- 8) zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków;
- 9) zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, o lokalizacji orientacyjnej i potwierdzonej;

- 10) strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, objęta ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 11) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 12) obiekty o cechach zabytku, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 13) obszar Parku Krajobrazowego „Góra Świętej Anny”;
- 14) granica otuliny Parku Krajobrazowego „Góra Świętej Anny”;
- 15) obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra Świętej Anny”;
- 16) granica udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie;
- 17) strefa sanitarna cmentarza;
- 18) pas technologiczny od linii wysokiego i średniego napięcia;
- 19) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną;

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, które nie zostały wyszczególnione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) **budynek pomocniczy** – należy przez to rozumieć parterowy budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 35 m², pełniący rolę magazynu sprzętu, szatni, zaplecza sanitarnego, o charakterze pomocniczym w stosunku do funkcji podstawowej, za wyjątkiem garaży, funkcji mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej;
- 2) **działalność nieuciążliwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, produkcyjną oraz rolniczą, która nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz której funkcjonowanie nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska na działkach sąsiednich, w tym przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem od krawędzi jezdni, linii rozgraniczających, granicy nieruchomości lub innego obiektu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **linia zabudowy obowiązująca** – należy przez to rozumieć linię wskazującą w sposób ścisły położenie lica ściany stanowiącej elewację frontową budynku przeznaczenia podstawowego na minimum 60% długości tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałej zabudowy; jeżeli kąt nachylenia granic działki w stosunku do drogi odbiega od kąta prostego o więcej niż 10° dopuszcza się zmniejszenie wymaganej długości elewacji frontowej zlokalizowanej na linii obowiązującej do jednego punktu;
- 5) **plac publiczny** – plac o charakterze reprezentacyjnym, identyfikujący miejscowość, stanowiący przestrzeń publiczną, urządzony w sposób umożliwiający przebywanie w celu rekreacyjnym, jako miejsce spotkań i imprez, z dopuszczeniem ograniczonego ruchu samochodowego i parkingów;
- 6) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

8) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać zarówno w granicach terenu jak również w granicach działki budowlanej;

9) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie ani przeważać w granicach działki budowlanej;

10) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć łączną szerokość elewacji wszystkich bezpośrednio przylegających do siebie budynków zlokalizowanych wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi publicznej;

11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

12) **terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne** – należy przez to rozumieć urządzenia i elementy zagospodarowania terenu, takie jak: place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, odkryte mini boiska i korty, tereny do mini golfa, tereny do grillowania, sceny i podesty;

13) **usługi obsługi ludności** – należy przez to rozumieć usługi gastronomiczne, hotelarstwa, zdrowia, opieki, sportu, rekreacji, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, usługi biurowe, szkoleniowe i konferencyjne, usługi naprawcze i techniczne oraz usługi handlu detalicznego, za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

14) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne służące całemu społeczeństwu lub zbiorowości lokalnej, z zakresu: administracji, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury;

15) **zabudowa** – należy przez to rozumieć budynek w rozumieniu przepisów odrębnych lub zespół budynków na działce budowlanej, a także wiaty oraz obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;

16) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami, stanowiącą odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni ograniczającą w pionie wysokość tego obiektu;

17) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;

18) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków wraz z garażami wbudowanymi lub zespołami garaży;

19) **zabudowa towarzysząca** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garażowe towarzyszące funkcji podstawowej; do zabudowy towarzyszącej zalicza się także wiaty, kotłownie indywidualne, budynki o funkcji sanitarnej oraz socjalno-administracyjnej o powierzchni zabudowy do 35m²;

20) **znaki systemu informacji** – należy przez to rozumieć tablice z nazwami ulic, numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do budynków użyteczności publicznej i terenów publicznych, informujące o obiektach zabytkowych, patronach ulic i placów, zawierające plany gminy lub miejscowości, zawierające informacje o finansowaniu inwestycji ze środków zewnętrznych, udziale w projektach i programach.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dla poszczególnych terenów ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

1) tereny zabudowy usługowej, w tym:

- a) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- b) tereny usług kultury i kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
- c) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**,
- d) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**,
- e) tereny zabudowy usługowo–produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;

2) tereny zabudowy techniczno–produkcyjnej, w tym:

- a) tereny obiektów produkcyjnych oraz składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
- b) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**;

4) tereny użytkowane rolniczo, w tym:

- a) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- b) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPU**,
- c) tereny produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPO**,
- d) tereny rolnicze bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- e) tereny rolnicze z prawem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RR**,
- f) tereny sadów i ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,
- g) tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**;

5) tereny zieleni i wód, w tym:

- a) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- b) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLd**,
- c) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
- d) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- e) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
- f) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

6) tereny komunikacji, w tym:

- a) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**,
- b) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,

- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**,
- f) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- g) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**,
- h) tereny dróg transportu rolnego i leśnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDR**,
- i) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
- j) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;

7) tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) teren budowli i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**,
- b) tereny budowli i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
- c) tereny budowli i urządzeń kanalizacji sanitarnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie, przy czym nie może nastąpić zwiększenie przekroczenia ustalonych wskaźników i linii zabudowy;
- 2) odbudowę budynku na istniejących fundamentach dopuszcza się wyłącznie, gdy nie będzie on naruszał linii rozgraniczającej drogę ani wyznaczonej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli nie koliduje to z planowanym przeznaczeniem podstawowym terenu i jego zagospodarowaniem;
- 4) utrzymuje się istniejące budynki zlokalizowane w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4m od granicy; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy budynków istniejących, za wyjątkiem sytuacji gdy nie nastąpi zmiana obrysu budynku powodująca dalsze naruszenie wyznaczonej linii zabudowy, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;
 - 2) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o max. 1,5m przez elementy budynków takie jak okapy dachu, gzymsy, schody zewnętrzne, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej.
3. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 7.1. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się umieszczenie jednego szyldu związanego z działalnością prowadzoną w obrębie danej działki budowlanej, przy czym powierzchnia reklamowa nie może przekraczać 1 m²;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami: U, MM, MW, MWU, RM, RPU oraz RPO dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych z działalnością prowadzoną w obrębie danej nieruchomości, przy czym suma wszystkich powierzchni reklamowych w granicach działki budowlanej nie może przekraczać 3 m²;
- 3) na terenach: P, UP, US, dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych bez ograniczenia ich powierzchni, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 4) wysokość nośników reklamowych nie może przekraczać 12 m, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej;
- 5) zabrania się lokalizacji nośników reklamowych na terenach oznaczonych symbolami: R, RR, ZZ, ZI, ZL, ZLd, ZC oraz ZP;
- 6) dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązuje ograniczenie sumy wszystkich powierzchni reklamowych w granicach działki budowlanej do 3 m²;
- 7) lokalizacja nośników reklamowych na terenach komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą znaków systemu informacji.

§ 8. 1. Jako przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem wskazuje się tereny dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo–jezdnym KPJ, ciągów pieszych KP i placu publicznego, teren sportu i rekreacji US, tereny zieleni urządzonej ZP oraz teren cmentarza ZC, dla których ustala się następujące wymagania:

- 1) w obrębie zwartej zabudowy wsi, a w szczególności na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej należy wykształcić przestrzeń integrującą i wyposażać teren w elementy małej architektury nawiązującej formą i detalem do lokalnego dziedzictwa kulturowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo–handlowych, które nie mogą jednak powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani zmniejszać przynależnej minimalnej liczby miejsc parkingowych;
- 3) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;
- 4) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenu oraz dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic, ciągów pieszo–jezdnym i wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych:

- 1) nowe ogrodzenia należy wykonywać jako ażurowe, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) do budowy słupków, podmurówek i fundamentów ustala się stosowanie kamienia naturalnego, materiałów ceramicznych, drewna lub stali, z dopuszczeniem fragmentów wykonanych z betonu;
- 3) dopuszcza się budowę ogrodzeń stanowiących mur pełny o wysokości maksymalnie do 1,2m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m licząc od poziomu terenu, przy czym zapis nie dotyczy terenu US i UO, na których nie ogranicza się wysokości ogrodzenia.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, w tym w szczególności wód udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie oraz zlewni Kłodnicy, na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;
- 5) zakaz składowania odpadów;
- 6) zakaz wykonywania robót i lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie ujęcia wody.

2. W celu ochrony powietrza na obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w zamkniętych urządzeniach lub obiektach;
- 2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia rolniczego.

3. Dopuszczalny poziom hałas w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MW i MWU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem MM, jak dla terenów mieszkaniowo usługowych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolem UO, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

4. W przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

5. W zakresie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obsady zwierzęcej dopuszczonej do realizacji na terenach RPU.1÷RPU.3, a także obiektów liniowych infrastruktury technicznej oraz powiązanych z nimi budowli i urządzeń tworzących całość technologiczną;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem zapisów pkt 3 i 4, na terenach oznaczonych symbolami: U.6, U.7, UP.1, UP.3, P, PE, RM, RPU, WZ, E, K oraz na terenie dróg publicznych i linii kolejowej KK, w zakresie zgodnym z przepisami szczegółowymi, z zastrzeżeniem zapisów pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji budowli wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;
- 4) zakaz składowania oraz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia rolniczego.

6. Dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 10. 1. W celu ochrony krajobrazu i przyrody na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych oraz zmniejszania retencji wód;

2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej;

3) zakaz likwidowania rowów melioracji podstawowych i szczegółowych, przy czym dopuszcza się ich zarurowanie;

4) zakaz dokonywania zmian rzeźby terenu za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których dopuszcza się zmiany w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym nie mogą one powodować spływu wód opadowych i roztopowych w sposób powodujący zalewanie nieruchomości sąsiednich, w tym dróg;

5) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, przy czym dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej.

2. Obejmuje się ochroną siedliska przyrodnicze oznaczone na rysunku planu, na obszarze których obowiązują:

1) nakaz zachowania chronionych zbiorowisk roślinnych;

2) zakaz prowadzenia prac mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych, w tym zakaz melioracji mogących prowadzić do zmiany stosunków wodnych;

3) zakaz zabudowy, w tym zabudowy związanej z gospodarką leśną.

3. W granicach obszaru specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra Świętej Anny” zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

4. Dla obszaru położonego w granicach Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny” ustala się:

1) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym :

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwoświszkowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym dróg,

d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN min. 1000 m², pod zabudowę zagrodową RM min. 2000 m²,

b) powierzchnia biologicznie czynna na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN min. 60%, na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową RM min. 30%,

c) zakaz lokalizacji zabudowy jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy wielorodzinnej,

- d) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej: maksymalnie 10 m oraz 3 kondygnacje nadziemne,
- e) dachy symetryczne, dwuspadowe oraz wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° – 45°, przy czym długość kalenicy dachu głównego nie może być mniejsza niż połowa długości głównej bryły budynku,
- f) pokrycie dachu z dachówki lub blachy dachówkopodobnej z dopuszczeniem łupka, gontu lub dranic;
- 3) zasady i wskaźniki sformułowane w pkt 2 obowiązują dla nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych, jeżeli przebudowa wpłynie na zmianę tych wskaźników i cech.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na terenie objętym planem znajdują się zabytki nieruchome stanowiące dzieła architektury i budownictwa oraz stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, których lokalizację wskazano na rysunku planu, w tym:

1) kościół parafialny pod wezwaniem Św. Jadwigi, 2 poł. XIV w., 1812 – 1815r., nr rej. 885/64 z dnia 15.05.1964 r.;

2) stanowisko archeologiczne nr 1, osada, III–IV w. nr rej. A–11/65;

3) stanowisko archeologiczne nr 8, osada, późny okres wpływów rzymskich, nr rej. A–418/75.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytkach o których mowa w ust. 1 oraz wykonywanie robót budowlanych w ich bezpośrednim otoczeniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Obejmuje się ochroną zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, których lokalizację oznaczono na rysunku planu, w tym:

1) kaplica cmentarna, przeł. XIX/XX w.;

2) kapliczka, 1 poł. XIX w.;

3) spichlerz dworski, murowany 1 poł. XIX w.;

4) dom ul. Strażacka nr 2;

5) dom ul. Kościuszki nr 4;

6) dom ul. Kościuszki nr 22, 4 ćw. XIX w.;

7) dom ul. Kościuszki nr 22a, 4 ćw. XIX w.;

8) dom ul. Kościuszki nr 35, pocz. XX w.;

9) brama drewniana, ul. Kościuszki nr 35, 1 poł. XIX w.;

10) dom ul. Kościuszki nr 46, 1900 r.;

11) dom ul. Kościuszki nr 82, 4 ćw. XIX w.;

12) dworzec kolejowy, ul. Dworcowa 10, 1936 r.

4. W odniesieniu do zabytków wyszczególnionych w ust. 3 obowiązują następujące zasady ochrony:

1) ustala się zakaz zmiany formy architektonicznej budynków, w tym ich bryły, gabarytów i kształtu dachu;

2) ustala się nakaz pokrycia dachów dachówką matową o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z dopuszczeniem blachy miedzianej i łupka;

3) dopuszcza się układanie na dachach tradycyjnych wzorów, w tym również z zastosowaniem dachówek szklwionych;

4) ustala się nakaz utrzymania kompozycji i wystroju elewacji, w tym m.in.: detalu architektonicznego oraz materiału okładziny;

5) ustala się stosowanie na elewacji następujących kolorów tynku: biały, rozbielony beżowy, szarość oraz odcienie piaskowe; dopuszcza się stosowanie kamienia wapiennego oraz ceglanych detali;

6) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób nie powodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;

7) ustala się zakaz montowania urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na połaciach dachowych oraz ścianach budynków eksponowanych w stronę dróg.

5. Obejmuje się ochroną obiekty o cechach zabytku i dużej wartości architektonicznej oznaczone na rysunku planu, w tym:

- 1) komin ceglany zlokalizowany na terenie MW.2;
- 2) kapliczka, osiedle Popice;
- 3) dom, ul. Św. Jadwigi 42, zlokalizowany na terenie MN.2;
- 4) dom, ul. Kościelna nr 1;
- 5) dom, ul. Kościelna nr 2;
- 6) dom, ul. Kościelna nr 3;
- 7) dom, ul. Kościelna nr 4;
- 8) dom, ul. Kościelna nr 5;
- 9) dwa domy, zlokalizowane na terenie MN.7;
- 10) dwa budynki gospodarcze, zlokalizowane na terenie UP.3;

6. W odniesieniu do obiektów wyszczególnionych w ust. 5 obowiązują zasady ochrony zgodnie z zapisami ust.4, przy czym dla budynków znajdujących się w złym stanie technicznym dopuszcza się ich rozbiórkę oraz odbudowę w tej samej lokalizacji, w tym w granicy nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowych gabarytów, bryły, kształtu dachu oraz detali architektonicznych.

7. Wskazuje się zabytki archeologiczne ujęte w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, w tym:

- 1) Stanowisko nr 2, punkt osadniczy średniowiecze;
- 2) Stanowisko nr 3, punkt osadniczy późny okres wpływów rzymskich, osada średniowiecze, ślad osadnictwa;
- 3) Stanowisko nr 4, ślad osadnictwa późny okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa XV w.;
- 4) Stanowisko nr 5, punkt osadniczy pradzieje;
- 5) Stanowisko nr 6, ślad osadnictwa epoki kamienia, ślad osadnictwa późny okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy średniowiecze;
- 6) Stanowisko nr 7, punkt osadniczy pradzieje średniowiecze;
- 7) Stanowisko nr 9, punkt osadniczy późny okres wpływów rzymskich, punkt osadniczy wczesne średniowiecze, punkt osadniczy pradzieje;
- 8) Stanowisko nr 10, punkt osadniczy wczesne średniowiecze lub średniowiecze;
- 9) Stanowisko nr 11, ślad osadnictwa neolit;
- 10) Stanowisko nr 12, punkt osadniczy neolit, punkt osadniczy późny okres wpływów rzymskich;
- 11) Stanowisko nr 13, ślad osadnictwa neolit, punkt osadniczy pradzieje, punkt osadniczy wczesne średniowiecze lub nowożytność;

12) Stanowisko nr 14, ślad osadnictwa, faza C1–C2, punkt osadniczy, wczesne średniowiecze lub pradzieje;

13) Stanowisko nr 15, punkt osadniczy, wczesne średniowiecze lub średniowiecze;

14) Stanowisko nr 16, ślad osadnictwa;

15) Stanowisko nr 17, punkt osadniczy, epoka kamienia;

16) Stanowisko nr 18, skarb XIII w.

8. Prowadzenie robót ziemnych lub innych prac budowlanych na obszarze stanowisk wyszczególnionych w ust.7 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W celu ochrony układu ruralistycznego wsi Zalesie Śląskie oraz osiedla Popice ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi, której przebieg oznaczono na rysunku planu. W strefie obowiązuje:

1) nakaz usytuowania budynków mieszkalnych szczytem do drogi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszanej MM oraz zagrodowej RM;

2) nowe budynki mieszkalne należy kształtować tak, aby stosunek długości elewacji szczytowej do kalenicowej wynosił od 1:1,3 do 1:2;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35°– 45°, przy czym dopuszcza się utrzymanie istniejących dachów czterospadowych;

4) dla budynków gospodarczych oraz zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°;

5) wysunięcie okapu dachu maksymalnie 50cm od lica ściany;

6) nakaz pokrycia dachów dachówką karpiówką lub zakładkową, matową o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z dopuszczeniem blachy miedzianej i łupka;

7) dopuszcza się układanie na dachach tradycyjnych wzorów, w tym również z zastosowaniem dachówek szklwionych;

8) nakaz utrzymania symetrii ścian szczytowych w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych oraz podziałów wewnętrznych okien;

9) ustala się stosowanie na elewacji następujących kolorów tynku: bieli, rozbielonych beży, szarości oraz odcieni piaskowych; dopuszcza się stosowanie kamienia wapiennego oraz ceglanych detali;

10) działania termomodernizacyjne należy prowadzić w sposób nie powodujący uszkodzenia lub zasłonięcia istniejących detali architektonicznych, przy czym dopuszcza się przeniesienie lub odtworzenie detali na odnowionej elewacji;

11) zakaz montowania urządzeń służących do klimatyzacji pomieszczeń na połaciach dachowych oraz ścianach budynków eksponowanych w stronę dróg;

12) zakaz lokalizacji na działce budynków mieszkalnych w tzw. drugiej linii zabudowy;

13) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy nieruchomości, w tym również w granicy;

14) nakaz stosowania nawierzchni z kamienia naturalnego do utwardzenia ulicy i placu publicznego w ciągu drogi dojazdowej KDD.4 oraz ciągów pieszo–jezdných KPJ.5 i KPJ.8;

15) nakaz zagospodarowania placu publicznego zielenią, elementami małej architektury oraz urządzeniami służącymi rekreacji.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek jako prostopadły w stosunku do drogi, z której odbywać się będzie główny zjazd na działkę w przedziale od 80° do 100°, chyba że podział odbywa się wzdłuż linii rozgraniczającej wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) 800m² – dla terenów: MN, MM, z zastrzeżeniem zapisów §10 ust 4 pkt 2 lit. a, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej,
 - b) 1000m² – dla terenów: U, UP, MW i MWU, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej,
 - c) 2000m² – dla terenów: RM, P, RPU,
 - d) zależnie od potrzeb – dla terenów: UO, UK, US,
 - e) 4 m² – dla terenów oznaczonych symbolami: E i K;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:
 - a) 18,0m – dla terenów MN, MM, U, RM, chyba że w przepisach szczegółowych ustalono inaczej,
 - b) 20,0m – dla terenów MW, MWU, P, UP, RPU,
 - c) zależnie od potrzeb – dla terenów UO, UK, US;
- 5) na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w pkt 1, 2, 3 i 4 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału;
- 6) szerokość dojazdów do działek zgodnie z przepisami odrębnymi, lecz nie mniej niż 5m;
- 7) podział działek przeznaczonych do użytkowania rolniczego i leśnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

- 1) system publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo–jezdných, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:
 - a) droga wojewódzka nr 426 relacji Strzelce Opolskie – Kędzierzyn Koźle, klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolami KDG.1 i KDG.2,
 - b) droga powiatowa nr 1401 O relacji Zdieszowice – Leśnica – Zalesie Śląskie, klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG.3,
 - c) droga powiatowa nr 1435 O relacji Zalesie Śląskie – Kędzierzyn Koźle, klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ,
 - d) droga powiatowa nr 1439 O Zalesie Śląskie – Olszowa, klasy lokalnej oznaczona na rysunku planu symbolami KDL.1÷KDL.2,
 - e) drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.1÷KDD.12,
 - f) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW.1,
 - g) publiczne ciągi pieszo–jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ.1÷KPJ.8;

- 2) drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone na rysunku planu symbolami KDR.1÷KDR.29;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.2÷KDW.5, nie będące terenami publicznymi;
- 4) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 5) linia kolejowa nr 175 relacji Kłodnica – Strzelce Opolskie – Kluczbork, oznaczona na rysunku planu symbolami KK.1÷KK.3.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania poszczególnych terenów zawarto w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg:

- 1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg w granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;
- 2) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne należy dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
- 3) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
- 4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wzdłuż dróg należy wprowadzać zielen w formie szpalerów drzew lub zieleni niskiej.

§ 15. 1. W granicach działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych, przyjmując następujące minimalne wskaźniki zależnie od przeznaczenia terenu:

1) dla samochodów osobowych:

a) na terenach MW i MWU:

- 1,5 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
- dla lokali handlowych i gastronomicznych – po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni sali konsumpcyjnej, lecz nie mniej niż 2,
- dla pozostałych lokali usługowych – 1 miejsce postojowe na każdym 3 pracowników oraz nie mniej niż 1 miejsce dla klientów,

b) na terenach MN, MM:

- 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- w przypadku prowadzenia działalności polegającej na wynajmie pokoi turystom – 1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,
- dla lokali handlowych i gastronomicznych – po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni sali konsumpcyjnej, lecz nie mniej niż 2,
- dla pozostałych lokali usługowych oraz produkcyjnych dopuszczonych ustaleniami planu – 1 miejsce postojowe na każdym 3 pracowników oraz nie mniej niż 1 miejsce dla klientów,

c) na terenach RM:

- 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,

– w przypadku wynajmu pokoi turystom – dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,

d) na terenach U oraz UP – po 2 miejsca postojowe na każdym 3 pracowników oraz dodatkowo po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku związanej z usługami, bezpośrednio dostępnej dla klientów, przy czym:

– dla lokali gastronomicznych – po 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sali konsumpcyjnej, lecz nie mniej niż 2,

– dla usług hotelarskich – minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój przeznaczony do wynajmu,

– dla obiektów i terenów handlowych – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca,

e) na terenach RPU oraz RPO – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 2 miejsca,

f) na terenach P – minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 stanowisk pracy lecz nie mniej niż 4 oraz minimum 4 miejsca postojowe dla klientów wyznaczone w miejscu ogólnodostępnym; w przypadku lokalizacji obiektów handlowych ustala się wskaźnik min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca,

g) na terenach UO, US – należy ustalić indywidualnie, zależnie od potrzeb oraz ilości osób mogących jednocześnie korzystać z obiektów oświatowych i sportowych, lecz nie mniej niż 10,

h) na terenach UK – należy ustalić indywidualnie, zależnie od potrzeb oraz ilości jednoczesnych użytkowników;

2) dla samochodów ciężarowych i autokarów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży na terenach mieszkaniowych MW, MWU, MN, MM oraz RM. Zakaz nie dotyczy miejsc postojowych oraz obiektów na maszyny i pojazdy rolnicze.

2. W zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami U, UP, US, UK i ZC należy uwzględnić wymóg dostępności dla osób niepełnosprawnych, w tym wyznaczyć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniej niż 1 na każde rozpoczęte 15 miejsc.

3. Miejsca postojowe o których mowa w ust. 1 i 2 należy realizować na terenie lub w garażach.

4. Dopuszcza się inny sposób bilansowania miejsc postojowych, jeżeli zostało to określone w przepisach szczegółowych.

§ 16. Zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę :

a) do celów bytowych, gospodarczych oraz produkcyjno-usługowych poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociagową, przy czym dopuszcza się zwykłe korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,

b) do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociagowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów, przy czym na terenach produkcyjnych oraz składów i magazynów P dodatkowo ze zbiorników pożarowych,

c) utrzymuje się istniejące ujęcie wody zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WZ, strefa ochrony bezpośredniej ujęcia zamyka się w granicach terenu WZ, strefy ochrony pośredniej zewnętrznej nie wyznaczono;

2) gospodarka ściekowa – odprowadzenie ścieków określa się na następujących warunkach:

a) docelowo podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się indywidualny sposób odprowadzenia ścieków, w tym do bezodpływowych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków, przy czym po wybudowaniu kolektora kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz przyłączenia nieruchomości,

c) przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej nie jest obowiązkowe w sytuacjach wskazanych w przepisach odrębnych, w tym jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych,

d) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) nakazuje się sukcesywną budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej tereny istniejącej i projektowanej zabudowy,

f) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do kolektora kanalizacji deszczowej, przy czym:

a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się cieki i zbiorniki wodne, studnie i rowy chłonne oraz sztuczne zbiorniki infiltracyjne,

b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg,

c) wszelkie drogi, place manewrowe i składowe oraz parkingi o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, w tym:

a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia nn i SN, przy czym budowę nowych odcinków dopuszcza się wyłącznie jako linie kablowe,

b) zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, w tym na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny jeżeli wynika to z jego indywidualnych potrzeb,

c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych jako przeznaczenia uzupełniającego,

d) ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5m; dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej,

e) ustala się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych nn i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem,

f) utrzymuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220kV i 110kV w ich obecnym przebiegu z dopuszczeniem przebudowy i modernizacji, pod warunkiem, że przebudowa nie spowoduje zwiększenia uciążliwości dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz poszerzenia pasa technologicznego oznaczonego na rysunku planu,

g) na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, przy czym instalacje o mocy przekraczającej 100kW dopuszczone są wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem PE w zakresie lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych;

5) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa;

6) zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów socjalno-bytowych i technologicznych:

a) ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła oraz kotłowni lokalnych, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane paliwem stałym, gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej,

b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, w tym: ciepła ziemi, energii słonecznej, biomasy;

7) telekomunikacja – wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:

a) z istniejącej sieci, obiektów i urządzeń,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci na wszystkich terenach jako przeznaczenia uzupełniającego,

c) dopuszcza budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych przy uwzględnieniu zapisów planu zawartych w przepisach ogólnych i szczegółowych,

d) na terenach: MN, MM, MW, MWU i RM dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

2. Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach terenów publicznych, przy czym poza obszarem istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznej jako napowietrznej.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) zabytki nieruchome, w tym stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków wyszczególnione w § 11 ust. 1, dla których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych;

2) Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny” na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych oraz § 10 ust. 4;

3) obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 160002 „Góra Świętej Anny”, na obszarze którego obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych oraz § 10 ust. 3;

4) ujęcie wody ze strefą ochrony bezpośredniej, zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem WZ na obszarze którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z wydanych decyzji administracyjnych;

2. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania następujących terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) udokumentowanych terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. Ustala się zakaz zabudowy na obszarze wyznaczonych na rysunku planu siedlisk przyrodniczych.

§ 20. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkcji żywności i zakładów żywienia zbiorowego, a także ujęć wody pitnej;

2) ustala się pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii wysokiego oraz średnich napięć o szerokości po 25m od osi linii 220kV w obie jej strony, po 15m od osi linii 110kV w obie jej strony oraz po 5m od osi linii 15kV w obie jej strony; w pasie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz sadzenia roślinności wysokiej;

3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się w zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;

4) wyznacza się obszar rozmieszczenia urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną, zgodnie z rysunkiem planu; Wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od zainstalowanych urządzeń muszą być ograniczone do wyznaczonych granic obszaru wraz ze strefą ochronną.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Rozdział 9

Stawki procentowe

§ 22. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami P, PE, U, UP, RPU, RPO;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MM, MW, MWU, RM;
- 3) 5% dla pozostałych terenów.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 1

Tereny zabudowy usługowej

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U.1÷U.7**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi stanowiące działalność nieuciążliwą, w tym: usługi handlu, gastronomii, hotelarstwa, zdrowia, administracji, obsługi ludności;
- 2) uzupełniające:
 - a) na terenie U.2 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa towarzysząca, altany, wiaty i zadaszenia,
 - c) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25%;
- 3) intensywność zabudowy: $0,1 \div 1,5$;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym dla U.3 linii zabudowy nie wyznacza się;
- 5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych: 11,0m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej: 6,5m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) utrzymuje się wysokość i liczbę kondygnacji istniejących budynków jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych: max.30,0m,

b) zabudowy towarzyszącej: max.15,0m;

3) geometria i cechy dachów:

a) dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$, dwu lub czterospadawe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn i okien połaciowych,

b) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

c) dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° .

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **U.2** i **U.3**, zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi obowiązują zapisy § 11 ust.10;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **U.6** i **U.7** – dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, powierzchnia zabudowy max. 30%, powierzchnia biologicznie czynna min. 40%; wskaźnik intensywności zabudowy $0,0 \div 0,3$.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UP.1÷UP.3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi stanowiące działalność nieuciążliwą, przy czym dla terenów UP.1 i UP.3 dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zabudowa produkcyjna oraz składowo-magazynowa stanowiąca działalność nieuciążliwą, przy czym dla terenów UP.1 i UP.3 dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) uzupełniające:

a) zabudowa towarzysząca, altany, wiaty i zadaszenia,

b) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz obiekty małej architektury,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25%;
- 3) intensywność zabudowy: $0,1 \div 1,5$;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym dla UP.3 linii zabudowy nie wyznacza się;
- 5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) budynków usługowych: 11,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,
- b) zabudowy towarzyszącej: 6,5 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
- c) budynków magazynowych i produkcyjnych: 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,
- d) utrzymuje się wysokość i liczbę kondygnacji istniejących budynków jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) budynków usługowych: max. 30,0 m,
- b) zabudowy towarzyszącej: max. 15,0 m,
- c) budynków magazynowych i produkcyjnych: max. 15,0 m;

3) geometria i cechy dachów:

- a) dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$, dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, lukarn i okien połaciowych,
- b) pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- c) dla zabudowy towarzyszącej oraz budynków magazynowych i produkcyjnych dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° .

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) dla budynków zlokalizowanych na terenie **UP.3** objętych ochroną na podstawie planu obowiązują zapisy §11 ust.5 i 6;
- 2) na terenach **UP.2** oraz **UP.3** zabrania się składowania materiałów sypkich na wolnym powietrzu.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny usług kultury i kultu religijnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UK.1÷UK.4**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) **UK.1, UK.2** – tereny kultu religijnego,
- b) **UK.3** – teren usług kultury,
- c) **UK.4** – teren usług kultury oraz usług innych o charakterze publicznym, na którym wskazuje się lokalizację remizy straży pożarnej;

2) uzupełniające:

a) **UK.2** – zabudowa mieszkaniowa, w tym dom parafialny; zabudowa towarzysząca, w tym: garaże i budynki gospodarcze; obiekty małej architektury oraz tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją świąt i obchodów religijnych,

b) **UK.3, UK.4** – usługi oświaty, administracji, zdrowia, zabudowa towarzysząca w tym: garaże i budynki gospodarcze; obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją imprez kulturalnych.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

a) UK.1, UK.2 – max. 30%,

b) UK.3, UK.4 – max. 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna:

a) UK.1, UK.2 – min. 50%,

b) UK.3, UK.4 – min. 20%;

3) intensywność zabudowy: $0,2 \div 2,5$;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2 przy czym dla UK.1, UK.2 i UK.3 linii zabudowy nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15, przy czym dla UK.1, UK.3 i UK.4 dopuszcza się bilansowanie przy uwzględnieniu miejsc postojowych wyznaczonych na terenach KDD.4 i KPJ.5.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) UK.1 – dla zabytków zgodnie z zapisami §11 ust.2,

b) UK.2 – dla budynków usługowych, mieszkalno-usługowych oraz mieszkalnych: 11,0m i trzy kondygnacje nadziemne,

c) UK.3, UK.4 – dla budynków usługowych: 12,0m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,

d) dla zabudowy towarzyszącej ustala się wysokość max 8,0m i dwie kondygnacje nadziemne,

e) w bryle budynku o funkcji podstawowej dopuszcza się dominanty stanowiące elementy architektoniczne wyniesione na wysokość max. 15m nad poziomem terenu, zajmujące maksymalnie 20% powierzchni rzutu budynku na płaszczyznę poziomą;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) utrzymuje się obecną szerokość elewacji frontowych budynków sakralnych oraz usług kultury, bez możliwości jej powiększania,

b) ustala się szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczych i garażowych na max. 10,0m, przy czym utrzymuje się budynki istniejące o większej szerokości elewacji;

3) geometria i cechy dachu:

a) UK.1 – dla zabytków zgodnie z zapisami §11 ust.2,

b) UK.2÷UK.4 – dach stromy o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$, dwu lub czterospadowy, z dopuszczeniem dachu naczółkowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem materiałów dachówko podobnych,

c) dla zabudowy towarzyszącej ustala się dachy jedno, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $30^\circ \div 45^\circ$, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce

dostosowanej do dachu budynku głównego, przy czym dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

- 1) dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi obowiązują zapisy § 11 ust.10;
- 2) UK.1 – ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 3) UK.1 – ustala się nakaz zachowania w niezmienionej formie istniejącego muru otaczającego teren;
- 4) UK.3 – ustala się kontynuację ciągu pieszego KP.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren usług oświaty**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi oświaty, w tym: szkoła, przedszkole, żłobek wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi;

2) uzupełniające:

- a) usługi administracji, kultury oraz zdrowia,
- b) zabudowa towarzysząca,
- c) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- d) parkingi towarzyszące funkcji podstawowej,
- e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 50%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min.35%;
- 3) intensywność zabudowy: $0,3 \div 1,5$;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z §6 ust.2;
- 5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15, przy czym dopuszcza się bilansowanie przy uwzględnieniu miejsc postojowych wyznaczonych na terenach KDL.1 i KS.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość: maksymalnie 15,0m i cztery kondygnacje nadziemne, przy czym dla zabudowy towarzyszącej max. 6,5m;
- 2) szerokość elewacji frontowej: max. 40,0m;
- 3) geometria i cechy dachu:
 - a) dla zabudowy usług oświaty dach płaski lub stromy o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $25 \div 45^\circ$, dwu lub wielospadowy z dopuszczeniem naczółkowego; pokrycie dachówką o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem materiału dachówkopodobnego,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) dla obiektów sportowych geometria i pokrycie dachu kształtowana indywidualnie.
4. Na terenie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania zgodnie z zapisami § 11 związane z lokalizacją stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ 27. 1. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) usługi oświaty, kultury,

b) obiekty małej architektury,

c) zabudowa towarzysząca,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min.40%;

3) intensywność zabudowy: $0,01 \div 1,2$;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość: 12m i trzy kondygnacje nadziemne, przy czym dla zabudowy towarzyszącej max. 6,5m;

2) szerokość elewacji frontowej: od strony drogi KDD.10 max. 40,0 m, od strony drogi KDG.1 nie ustala się;

3) geometria i cechy dachu:

a) dla obiektów sportowych geometria i pokrycie dachu kształtowana indywidualnie,

b) dla zabudowy towarzyszącej dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia połaci $25 \div 45^\circ$ z dopuszczeniem dachów płaskich oraz przekryć stanowiących wycinek łuku lub sfery.

Rozdział 2

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczone na rysunku planu symbolami **P.1÷P.4**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe, występujące równolegle lub odrębnie i w dowolnych proporcjach, w tym:

a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe, przetwórstwo rolnospożywcze,

b) usługi, za wyjątkiem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego, hotelarstwa i gastronomii;

2) uzupełniające:

a) usługi obsługi komunikacji,

b) obiekty budowlane o funkcji ekspozycyjnej i administracyjnej,

c) zabudowa towarzysząca, w tym: garaże, obiekty budowlane związane technologicznie z przeznaczeniem podstawowym oraz obiekty małej architektury,

d) drogi wewnętrzne, parkingi,

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2x110 kV, o której mowa w §17 ust.1 pkt 4.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 50%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20%;

3) intensywność zabudowy: $0,1 \div 1,5$;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz usługowych: 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej: 10,0 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

c) dopuszcza się przekroczenie wysokości określonej w ust. 3 pkt 1 przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, w tym słupów elektroenergetycznych, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 35,0 m;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) obiektów produkcyjnych, składowych, magazynowych oraz usługowych – max 100,0 m,

b) zabudowy towarzyszącej – max 20,0 m;

3) geometria i cechy dachu:

a) dachy płaskie,

b) rodzaj pokrycia należy dostosować do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

4. Szczególne warunki zagospodarowania:

1) dopuszcza się instalacje zaliczane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z zapisami §9 ust.5;

2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) ustala się zakaz produkcji zwierzęcej;

4) ustala się nakaz podczyszczenia ścieków przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej lub wywiezieniem do oczyszczalni;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń do wstępnego podczyszczania ścieków;

6) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 29. 1. Wyznacza się teren produkcji energii wraz ze strefą oddziaływania, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: pod lokalizację instalacji i urządzeń farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 100kW wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł energii, rozumianej jako całość techniczno-użytkowa;

2) uzupełniające:

a) budynki o funkcji administracyjno-technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym,

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 5%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min.30%;

3) intensywność zabudowy: $0 \div 0,05$;

4) linie zabudowy: nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0m nad poziomem terenu, przy czym określona wysokość nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- 3) geometria i cechy dachu: nie ustala się.

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 30. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW.1÷MW.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) garaże i zespoły garażowe do 6 stanowisk włącznie w jednym budynku oraz budynki pomocnicze,
 - b) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%;
- 3) intensywność zabudowy: 0,4÷1,2;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej: 14,0 m nad poziomem terenu oraz cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży i budynków pomocniczych: 4,5 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) szerokość elewacji frontowej:
 - a) zabudowy mieszkaniowej: max. 20,0 m,
 - b) garaży i budynków pomocniczych: max. 12,0 m,
 - c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
- 3) geometria i cechy dachu: dachy płaskie o pokryciu dostosowanym do rodzaju dachu oraz dachy strome dwu lub czterospadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 30°÷45°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.
4. Szczególne warunki zagospodarowania: dopuszcza się instalację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach budynków mieszkalnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 31. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe w zakresie handlu, opieki społecznej, zdrowia, administracji, obsługi ludności;
- 2) uzupełniające:

- a) garaże i zespoły garażowe do 4 stanowisk włącznie w jednym budynku oraz budynki pomocnicze,
- b) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 40%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%;
- 3) intensywność zabudowy: $0,4 \div 1,0$;
- 4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy mieszkaniowej: 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) garaży i budynków pomocniczych: 4,5 m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna;

2) szerokość elewacji frontowej:

- a) zabudowy mieszkaniowej: max. 25,0m,
- b) garaży i budynków pomocniczych: max. 16,0m,
- c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

- a) zabudowy mieszkaniowej – dachy strome dwuspadowe o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $30^\circ \div 45^\circ$, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,
- b) garaży i budynków pomocniczych – dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° i pokryciu dostosowanym do rodzaju dachu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania: dopuszcza się instalację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych na dachach o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 32. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN.1÷MN.36**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z zabudową towarzyszącą;

2) uzupełniające:

- a) usługi oraz produkcja stanowiące działalność nieuciążliwą, rozumiane jako lokale wbudowane będące częścią budynku mieszkalnego,
- b) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowo–rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do $30m^2$, oczka wodne,
- c) szklarnie przydomowe o powierzchni do $25 m^2$,
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 30%;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50%;

3) intensywność zabudowy: $0,1 \div 0,6$;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym dla MN.6, MN.7, MN.12, MN.18, MN.26 i MN.27 linii zabudowy nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej – 6,5 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

d) dopuszcza się przekroczenie max. o 1,0 m określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach wysoki,

e) na terenach, na których w miejscu lokalizacji istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego spadek terenu przekracza 10° dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 11m nad poziomem terenu oraz zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,9;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych wolnostojących – max.16,0m,

b) zabudowy towarzyszącej – max. 10,0m,

c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych – dachy strome, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$, z dopuszczeniem dachów naczółkowych, a także lukarn i okien połaciowych; pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) zabudowy towarzyszącej – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^\circ \div 45^\circ$, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia do 12° ,

c) na terenach MN.15÷MN.25, MN.35 i MN.36 dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zabrania się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także innych, dla których zostanie stwierdzone negatywne oddziaływanie w stosunku do funkcji mieszkaniowej;

2) w zakresie wielkości obsady zwierzęcej należy uwzględnić przepisy porządkowe w gminie;

3) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki z uwzględnieniem zapisów § 6 ust.1;

4) dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi obowiązują zapisy § 11 ust.10;

5) dla zabytków obowiązują zapisy §11 ust. 3÷6;

6) dla terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny obowiązują zapisy §10 ust. 4.

§ 33. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MM.1÷MM.25**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą, usługami handlu, gastronomii, turystyki, administracji, obsługi ludności, rzemiosła oraz produkcją stanowiącą działalność nieuciążliwą, zajmującymi część budynku mieszkalnego lub stanowiącymi odrębną zabudowę;

2) uzupełniające:

a) szklarnie przydomowe o powierzchni do 25m²,

b) obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowo–rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30m², oczka wodne,

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 30%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min.30%;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,8;

4) linie zabudowy: zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym dla MM.25 linii zabudowy nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych – 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) obiektów produkcyjnych oraz zabudowy towarzyszącej – 7,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) utrzymuje się wysokość istniejących budynków jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

d) dopuszcza się przekroczenie max. o 1,0m określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach stromy,

e) dopuszcza się zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych do trzech jeżeli nie wpłynie to na zwiększenie wysokości budynku,

f) na terenach na których w miejscu lokalizacji istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego, mieszkalno–usługowego lub usługowego spadek terenu przekracza 10° dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 11m nad poziomem terenu;

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych – max.16,0m,

b) obiektów produkcyjnych oraz zabudowy towarzyszącej – max. 10,0m,

c) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych – dachy strome, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 35°÷45°, z dopuszczeniem dachów naczółkowych oraz lukarn i okien połaciowych; pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) obiektów produkcyjnych oraz zabudowy towarzyszącej – dachy strome, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci 35°÷45°, pokrycie dachówką lub

materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu; z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia do 12°,

c) na terenach MM.6÷MM.8 oraz MM.10÷MM.12 dla zabudowy wyszczególnionej w lit. a dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zabrania się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których zostanie stwierdzone negatywne oddziaływanie w stosunku do funkcji mieszkaniowej;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki z uwzględnieniem zapisów § 6 ust.1;

3) dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi obowiązują zapisy § 11 ust.10;

4) dla zabytków obowiązują zapisy §11 ust. 3÷6, przy czym w otoczeniu budynku zabytkowego dworca kolejowego zlokalizowanego na terenie **MM.25** dodatkowo nakazuje się utrzymanie nawierzchni z kostki granitowej na głównym placu przed budynkiem oraz na dojeździe;

5) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w granicy działki lub odległości mniejszej niż 3m lecz nie mniej niż 1,5m od granicy działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych jak dla zabudowy jednorodzinnej;

6) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową w granicy działki oraz w odległości mniejszej niż 3m lecz nie mniej niż 1,5m od granicy działki na zasadach określonych w przepisach odrębnych jak dla zabudowy jednorodzinnej.

Rozdział 4

Tereny użytkowane rolniczo

§ 34. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM.1÷RM.19**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa wraz z zabudową towarzyszącą,

b) produkcja zwierzęca o maksymalnej dopuszczonej obsadzie:

– do 10 DJP na terenie RM.2,

– do 40 DJP na terenach RM.7÷RM.10 oraz na terenie RM.19,

– do 60 DJP na terenach RM.3÷RM.6, RM.11÷RM.18,

– do 100 DJP na terenie RM.1,

c) budynki inwentarskie, budynki i budowle rolnicze oraz ogrodnicze w tym szklarnie;

2) uzupełniające:

a) usługi turystyki i rekreacji,

b) usługi obsługi ludności zaliczane do działalności nieuciążliwej za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem RM.2,

c) obiekty małej architektury, wiaty, terenowe urządzenia sportowo–rekreacyjne, baseny o powierzchni wody do 30m², oczka wodne,

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 40%;

3) intensywność zabudowy: $0,1 \div 0,8$;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym na terenie RM.17 linii zabudowy nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz budynków usługowych – 9,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

b) zabudowy towarzyszącej – 7,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynków inwentarskich oraz innych budynków służących gospodarce rolnej – 9,0m nad poziomem terenu oraz jedna kondygnacja nadziemna,

d) utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania,

e) dopuszcza się przekroczenie max. o 1,0m określonej powyżej wysokości budynków mieszkalnych krytych stropodachem w przypadku ich przebudowy na dach wysoki,

f) na terenach na których w miejscu lokalizacji istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego spadek terenu przekracza 10° dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne i wysokość do 11m nad poziomem terenu,

g) dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze, w tym silosy, lecz nie więcej niż do 12m nad poziomem terenu.

2) szerokość elewacji frontowej:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz budynków usługowych – max.15,0m,

b) zabudowy towarzyszącej – max. 10,0m,

c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej – max.12,0m,

d) utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;

3) geometria i cechy dachu:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – dachy strome o symetrycznym względem kalenicy kącie nachylenia głównych połaci $35^\circ \div 45^\circ$, dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów naczółkowych oraz lukarn lub okien połaciowych; pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu,

b) zabudowy towarzyszącej – dachy jedno, dwu i czterospadowe o kącie nachylenia połaci $35^\circ \div 45^\circ$, pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia do 12° ,

c) budynków inwentarskich i innych budynków służących gospodarce rolnej – dachy jedno i dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $35^\circ \div 45^\circ$, pokrycie z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorystyce utrzymanej w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia do 12° .

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy działki z uwzględnieniem zapisów § 6 ust.1;

2) dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego wsi obowiązują zapisy § 11 ust.10;

3) dla zabytków obowiązują zapisy §11 ust. 3÷6;

4) dla terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny obowiązują zapisy §10 ust. 4;

5) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową oraz towarzyszącą usytuowaną ścianą bez otworów w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3m, lecz nie mniej niż 1,5m od granicy działki, w przypadku gdy szerokość działki jest mniejsza niż 18m;

6) dopuszcza się budynki inwentarskie usytuowane ścianą bez otworów w odległości mniejszej niż 3m lecz nie mniej niż 1,5m od granicy działki, w przypadku gdy szerokość działki jest mniejsza niż 18m.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RPU.1÷RPU.3** dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) produkcja rolna roślinna i zwierzęca, w tym działy specjalne produkcji rolnej,

b) bazy mechanizacji rolnictwa,

c) produkcja zwierzęca w gospodarstwach hodowlanych o dopuszczonej obsadzie do 500DJP, przy czym na terenie RPU.1 położonym w granicach otuliny Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny” oraz Obszaru Natura 2000 zabrania się dalszego zwiększania wielkości obsady,

d) przetwórstwo rolno–spożywcze,

e) budynki inwentarskie, budynki i budowle rolnicze,

f) chłodnie spożywcze;

2) uzupełniające: budynki i budowle magazynowe na potrzeby produkcji rolnej, silosy.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 60%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min.20%;

3) intensywność zabudowy: 0,1÷0,6;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym na terenie RPU.1 i RPU.3 linii zabudowy nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość:

a) zabudowy inwentarskiej, obsługi produkcji rolnej, budynków magazynowych oraz zabudowy towarzyszącej – 12,0 m nad poziomem terenu i dwie kondygnacje nadziemne,

b) budowli rolniczych, w tym silosów – 20,0 m nad poziomem terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie wysokości o max 3 m przez powiązane funkcjonalnie urządzenia techniczne niezbędne do obsługi budowli;

2) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;

3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 12°÷45°; dopuszcza się dachy płaskie.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) ustala się nakaz ogrodzenia terenu w sposób uniemożliwiający przedostawanie się na teren dzikich zwierząt, w tym poprzez ogrodzenie pełne;

2) ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu strefowania zabudowy zgodnie z wymogami sanitarnymi.

§ 36. 1. Wyznacza się **tereny produkcji rolnej w gospodarstwach ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **RPO.1÷RPO.2**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) uprawy ogrodnicze, w tym pod folią oraz szklarnie,

b) uprawy leśne, w tym szkółkarstwo;

2) uzupełniające: budynki pomocnicze oraz magazynowe związane z funkcją podstawową.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

a) RPO.1 – max. 60%,

b) RPO.2 – max. 10%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: min.30%;

3) intensywność zabudowy: $0,0 \div 0,6$;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2, przy czym na terenie RPO.1 linii zabudowy nie wyznacza się;

5) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m nad poziomem terenu i jedna kondygnacja nadziemna;

2) szerokość elewacji frontowej: max. 10 m;

3) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci $12^\circ \div 45^\circ$.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) na terenie RPO.2 położonym w granicach Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny obowiązują zapisy §10 ust. 4;

2) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) zabrania się lokalizacji silosów oraz placów składowych;

4) zabrania się grodzenia terenu pełnym murem lub płotem z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków i podmurówek; ogrodzenie należy wykonać jako ażurowe.

§ 37. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze bez prawa zabudowy** oznaczone na rysunku planu symbolami: **R.1÷R.55**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny upraw polowych, upraw ogrodniczych, sadów, łąk i pastwisk;

2) uzupełniające:

a) zalesienia na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytków,

b) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,

c) drogi transportu rolnego i leśnego,

d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będzie wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) wprowadza się zakaz zabudowy, w tym lokalizacji zabudowy zagrodowej, a także szklarni i budowli rolniczych za wyjątkiem silosów na kiszonkę, płyt do składowania obornika i zbiorników na płynne odchody zwierzęce;

2) zabrania się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m³;

- 3) płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m², otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m³ oraz silosy na kiszonkę nakazuje się lokalizować w odległości min. 100 m od granicy terenów oznaczonych symbolami: MN, MM, MW, MWU, U oraz WS;
- 4) nakazuje się utrzymanie istniejących alei drzew, remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
- 5) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

§ 38. 1. Wyznacza się **tereny rolnicze z prawem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RR.1÷RR.10**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny upraw polowych, upraw ogrodnich, sadów, łąk i pastwisk,
- b) budynki inwentarskie o obsadzie zwierzęcej do 140 DJP na terenie oznaczonym symbolem RR.7, do 120 DJP na terenach oznaczonych symbolami: RR.1, RR.2 i RR.3 oraz do 60DJP na terenach oznaczonych symbolami: RR.4, RR.5, RR.6, RR.8, RR.9 i RR.10,
- c) budowle rolnicze,
- d) budynki magazynowe i gospodarcze dla rolnictwa,
- e) szklarnie;

2) zabrania się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 200 m³;

3) silosy na kiszonkę, płyty do składowania obornika o powierzchni przekraczającej 100 m² oraz otwarte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce o pojemności powyżej 100 m³ nakazuje się lokalizować w odległości min. 100 m od granicy terenów oznaczonych symbolami: MN, MM;

4) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy: max. 20%; powierzchnia biologicznie czynna: min.75%; intensywność zabudowy: 0,0÷0,2;

2) linie zabudowy:

- a) na terenach oznaczonych symbolami: RR.2÷RR.5 zgodnie z § 6 ust. 2,
- b) na terenach oznaczonych symbolami RR.1, RR.6÷RR.10 nie ustala się;

3) liczba miejsc postojowych: nie ustala się.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość: 9,0m nad poziomem terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez silosy, dla których ustala się wysokość maksymalną na 12,0m;

2) geometria dachu: nie ustala się.

§ 39. 1. Wyznacza się **tereny sadów i ogrodów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **RO.1÷RO.10**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny sadów oraz upraw ogrodnich;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa towarzysząca,
- b) szklarnie o powierzchni zabudowy do 25m²,
- c) obiekty małej architektury, wiaty, altany, zbiorniki wodne,
- d) dopuszcza się, w minimalnym niezbędnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących;
- 2) zabrania się lokalizacji budynków inwentarskich, zbiorników na płynne odchody zwierzęce oraz płyt do składowania obornika;
- 3) zabrania się lokalizacji biogazowni rolniczych;
- 4) zabrania się grodzenia terenu pełnym murem lub płotem z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupków i podmurówek; ogrodzenie należy wykonać jako ażurowe.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 15%; powierzchnia biologicznie czynna: min.80%; intensywność zabudowy: $0,0 \div 0,15$;
- 2) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 2;
- 3) liczba miejsc postojowych zgodnie z § 15.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość: 5,0m nad poziomem terenu i jedna kondygnacja nadziemna, szerokość elewacji frontowej max 10m;
- 2) geometria dachu: zgodnie z wymogami technologicznymi.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZZ.1÷ZZ.33**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające:
 - a) rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe płynące i stojące,
 - b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - c) drogi transportu rolnego i leśnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;
- 2) zabrania się zalesiania;
- 3) dopuszcza się zadrzewienia gatunkami zaliczanymi do zieleni łąkowej;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych;
- 6) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących.

Rozdział 5

Tereny zieleni i wód

§ 41. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL.1÷ZL.22**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny lasów, uprawy leśne, w tym szkółkarstwo;
- 2) uzupełniające: obiekty budowlane i urządzenia związane z gospodarką leśną, za wyjątkiem obszarów wskazanych jako cenne siedliska przyrodnicze;
 - a) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów małej architektury pod warunkiem, że nie będą wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

b) dopuszcza się, w minimalnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zasady gospodarowania zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością rodzimą, zgodną z siedliskiem określoną w planie urządzenia lasu;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących oraz terenów podmokłych.

§ 42. Wyznacza się **tereny dolesień** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZLd.1÷ZLd.16**, dla których obowiązują ustalenia jak dla terenów ZL.

§ 43. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP.1÷ZP.5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) tereny zieleni urządzonej, parkowej,
- b) wody powierzchniowe płynące i stojące, w tym stawy hodowlane;

2) uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury, wiaty i altany, terenowe urządzenia sportowo–rekreacyjne, pomosty,
- b) miejsca postojowe zajmujące max. 10% powierzchni terenu,
- c) tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturalnych i świąt religijnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max.10%, powierzchnia biologicznie czynna: min. 80%; intensywność zabudowy: 0,0÷0,1;
- 2) nakazuje się utrzymanie istniejących wód płynących i stojących;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu regulacji wód;
- 4) ustala się nakaz ochrony istniejącego starodrzewia oraz kompleksowe zagospodarowanie terenu, w tym poprzez układ alejek, małą architekturę;
- 5) nakazuje się utrzymanie istniejącego komina ceglanego z dopuszczeniem wykorzystania na cele usługowe.

§ 44. 1. Wyznacza się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren cmentarza, w tym: pola grzebalne, kolumbaria, kaplica cmentarna, obiekty małej architektury, zieleni urządzona;
- 2) uzupełniające:
 - a) utwardzone ciągi piesze i pieszo–jezdne,
 - b) parkingi,
 - c) budynki gospodarcze związane z obsługą cmentarza,
 - d) dopuszcza się w minimalnym, niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z obchodami religijnymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca;
- 2) teren nie wykorzystany pod lokalizację kwater nagrobków, kaplicy oraz dojazdów należy zagospodarować zielenią;
- 3) odpady pochodzące z pielęgnacji mogił należy gromadzić w przeznaczonych do tego celu kontenerach, przy preferowaniu działań zmierzających do segregacji odpadów oraz wywozić na wysypisko zgodnie z programem gospodarki odpadami.

3. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: max. 10%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajętej pod nagrobki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: min.30%;
- 3) linii zabudowy nie wyznacza się;
- 4) intensywność zabudowy: $0,0 \div 0,1$;
- 5) liczba miejsc postojowych: min.10.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynku kaplicy cmentarnej: maksymalna wysokość: 15,0 m nad poziomem terenu; geometria dachu: kształtowana indywidualnie;
- 2) budynków gospodarczych: maksymalna wysokość: 6,0 m nad poziomem terenu; geometria dachu: dachy dwu lub czterospadaowe o kącie nachylenia głównych połaci $30^\circ \div 45^\circ$.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZI.1÷ZI.6**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona i nieurządzona o charakterze izolacyjnym;
- 2) uzupełniające: miejsca postojowe zajmujące max. 30% powierzchni terenu;
- 3) na terenie ZI.6 dopuszcza się urządzenia rekreacyjne oraz małą architekturę;
- 4) ZI.1÷ZI.3 – tereny zieleni izolacyjnej położone w korytarzu technologicznym linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, przeznaczone pod obiekty liniowe infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym i przesyłowym wraz z niezbędnymi urządzeniami. W odległości 5 m od osi linii 110kV oraz 8 m od osi linii 220kV ustala się zakaz zabudowy obiektami i urządzeniami naziemnymi nie związanymi z linią elektroenergetyczną, za wyjątkiem ogrodzeń.

2. Teren należy zagospodarować zielenią wysoką.

§ 46. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS.1÷WS.19**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny śródlądowych wód powierzchniowych płynących i stojących, w tym rowów melioracji podstawowych i szczegółowych;

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z gospodarką wodną,
- b) budowle mostowe.

2. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Tereny komunikacji

§ 47. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych, w tym:

- 1) tereny drogi klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG.1÷KDG.3**, o szerokości w liniach rozgraniczających $20 \div 30,0$ m zgodnie z rysunkiem planu;

2) teren drogi klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ**, o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0m zgodnie z rysunkiem planu;

3) tereny drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL.1÷KDL.2** o szerokości w liniach rozgraniczających 12÷15,0 metrów;

4) tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD.1÷KDD.12** o szerokości w liniach rozgraniczających 10÷12,0 metrów;

5) tereny publicznych ciągów pieszo–jezdných oznaczone na rysunku planu symbolami: **KPJ.1÷KPJ.9** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0 metrów.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD i KPJ:

1) utrzymuje się lokalizację istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych się w liniach rozgraniczających dróg;

2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wszystkie tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi;

5) dla terenów oznaczonych symbolami: KDD.4, KPJ.5 i KPJ.8 zlokalizowanych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zapisy § 11 ust.10 pkt 6.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW.1÷KDW.5**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 6,0m;

2) szerokość jezdni, bądź utwardzonego pasa pieszo–jezdnego nie może być mniejsza niż 3,6m;

3) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo–jezdnego bez wydzielania jezdni;

4) dla istniejących dróg wewnętrznych, których szerokość jest mniejsza niż 6,0m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5m od osi drogi;

5) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

2. Teren **KDW.1** zalicza się do dróg publicznych, dla których obowiązują zapisy § 44 jak dla dróg KDD, przy czym ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 6,0 metrów.

§ 49. Wyznacza się **tereny dróg transportu rolnego i leśnego**, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDR.1÷KDR.30**, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako przeznaczenia uzupełniającego;

4) utrzymuje się istniejące ciekі wodne, z dopuszczeniem ich zarurowania w niezbędnym zakresie.

§ 50. Wyznacza się **teren ciągu pieszego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP** dla którego ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) teren należy urządzić jako utwardzony, ogólnodostępny;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci energetycznej na potrzeby oświetlenia terenu;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;

4) organizację nawierzchni w sposób jednoprzestrzenny, w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym;

5) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji kolejowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK.1÷KK.3**, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny kolejowe, w tym: torowiska, budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej, ścieżki rowerowe, ciągi piesze i pieszo–jezdne;
- 2) uzupełniające: drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami transportu rolnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obiekty inżynierskie, w tym przepusty wód oraz skarpy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 52. 1. Wyznacza się **teren obsługi komunikacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren parkingu;
- 2) uzupełniające: mała architektura, budynek higieniczno–sanitarny.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z obchodami religijnymi;

2) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 4 m,

b) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,

c) geometria i cechy dachów: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $0^{\circ}\div 30^{\circ}$ lub dachy płaskie;

3) ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: max. 5%,

b) powierzchnia biologicznie czynna: min. 10%,

c) intensywność zabudowy: $0,0\div 0,1$,

d) linia zabudowy: nie ustala się;

4) teren należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód podziemnych zgodnie z zapisami §9 ust.1.

Rozdział 7

Tereny infrastruktury technicznej

§ 53. 1. Wyznacza się **teren budowli i urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WZ**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej budowli i urządzeń zaopatrzenia w wodę, w tym ujęcie (2 studnie) oraz zbiorniki wody;

2) przebudowa i rozbudowa istniejących budowli i urządzeń związanych z poborem, uzdatnianiem, magazynowaniem wody oraz realizacją niezbędnych obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią;

- 4) strefa ochrony bezpośredniej zamyka się w granicach nieruchomości;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznej;
- 6) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych.

§ 54. Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **E.1÷E.5**, dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej budowl i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe;
- 3) teren nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

§ 55. Wyznacza się **tereny budowl i urządzeń kanalizacji sanitarnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **K.1÷K. 2** dla których ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej budowl i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 2) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej;
- 3) teren niezabudowany i nieutwardzony należy zagospodarować zielenią.

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 56. Na obszarze objętym planem traci moc 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, (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 72 poz. 1927).

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Leśnicy.

§ 58. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Leśnica.

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