

UCHWAŁA NR XIX/107/2008
Rady Gminy Izbicko z dnia 21 stycznia 2008 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Ligota Czamborowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. z późn. zm.: Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880) oraz uchwały Rady Gminy Nr IV/23/07 z dnia 22 stycznia 2007 r. - po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko, przyjętego uchwałą Nr IX/52/99 Rady Gminy Izbicko z dnia 14 czerwca 1999 r., Rada Gminy Izbicko uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ligota Czamborowa, zwany dalej planem, obejmujący obszar całej wsi w granicach administracyjnych.

§ 2.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie formalnej podstawy działań inwestycyjnych, zmierzających do rozwoju i pożądanych przekształceń wsi.
2. Ustalenia planu powinny być interpretowane i realizowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych.

§ 4.

1. W granicach planu przeznaczają się na cele związane z zabudową mieszkaniową, komunikacją, usługami, działalnością produkcyjną i infrastrukturą techniczną grunty rolne klas III, IV, V, VI, objęte zgodami Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa oraz Wojewody Opolskiego w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - uzyskanymi do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko, uchwalonego przez Radę Gminy Izbicko uchwałą nr XXXIV/149/94 z dnia 25 maja 1994 r. lub wcześniej.
2. Pozostałe tereny przewidziane w planie na cele nierolnicze, nie wymienione w ust. 1, stanowiące obecnie grunty rolne klasy IV, nie tworzące zwartych obszarów o powierzchni przekraczającej 1,0 ha oraz grunty rolne klasy V i VI pochodzenia nieorganicznego, nie

wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 22 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty liniowe oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN** lub alternatywnie tereny zabudowy usługowej - **U**, oznaczone jako **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej - **U**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P**;
- 6) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej - **RPZ**;
- 7) tereny rolnicze - **R**;
- 8) tereny lasów - **ZL**;
- 9) tereny planowanych zalesień użytków rolnych i nieużytków - **ZLp**;
- 10) tereny zalesień użytków rolnych i nieużytków - **ZLp** lub alternatywnie - tereny zabudowy usługowej - **U**, oznaczone jako **Zlp/U**;
- 11) tereny planowanych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych - **ZRp**
- 12) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP**
- 13) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP** lub alternatywnie tereny sportu i rekreacji - **US**, oznaczone jako **ZP/US**;
- 14) tereny wód powierzchniowych (stawy i ciekły) - **WS**;
- 15) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) - **W**
- 16) tereny dróg publicznych - **KDGP, KDL, KDD**;
- 17) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
- 18) tereny kanalizacji (przepompownia ścieków) - **KP**;
- 19) tereny elektroenergetyki - stacje transformatorowe - **Et**;
- 20) główne przewody sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - **E 15 kV**.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustalono w planie:

- 1) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) tymczasowe sposoby zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się jednorazową opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy;
- 14) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

3. W planie nie określa się terenów nie występujących w jego obszarze a wymienionych jako obowiązkowy przedmiot planu miejscowego w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, z zastrzeżeniem § 45 ust. 2:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) oznaczenia na rysunkach planu:
 - a) granice planu,
 - b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi, w przypadku podwójnego symbolu (ZP/US, U/MN) można dokonać wyboru jednej z alternatywnie podanych funkcji terenu albo przyjąć obie funkcje w różnych proporcjach,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - e) kierunki dostępności komunikacyjnej,
 - f) oznaczenia lub granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną,
 - g) granice obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy.

2. Linie rozgraniczające i linie podziałów wewnętrznych, określone w objaśnieniach rysunków planu jako orientacyjne, mogą być korygowane w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie zmieniający istotnie przyjętych rozwiązań urbanistycznych albo w zakresie dopuszczonym w odpowiednich przepisach szczegółowych planu.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości gruntowych także w innych miejscach niż wskazano na rysunkach planu pod warunkiem zachowania ustalonego w planie podstawowego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia granic i rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu i przepisów szczególnych.

§ 7.

1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:

- 1) przeznaczenie terenu albo funkcja terenu:
 - a) podstawowe - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
 - b) alternatywne lub mieszane (dotyczy terenów oznaczonych podwójnym symbolem literowym np: ZP/US) - przeznaczenie do wyboru: pod jedną z funkcji określonych symbolem albo pod obie funkcje w różnych proporcjach;
- 2) dopuszczalne przekształcenie funkcji terenu – dopuszczalna zmiana funkcji podstawowej lub drugorzędnej terenu;
- 3) budynki i urządzenia towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, urządzenia techniczne (naziemne i

- podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową lub drugorzędną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;
- 4) front działki - część działki która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 5) elewacja frontowa - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
 - 6) wysokość elewacji frontowej budynku - wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem :
 - a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z attyką,
 - b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
 - 7) linia zabudowy :
 - a) obowiązująca - określone w planie usytuowanie elewacji frontowej budynku najbliższego przyległej ulicy względem linii rozgraniczającej tą ulicę,
 - b) nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę, w przypadkach określonych na rysunkach planu - także dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do innych granic działki,
 - c) istniejąca - linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od drogi - można wybrać odległość pośrednią; jeżeli wyznaczona wg powyższych zasad linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu; dopuszcza się ustalenie innej linii zabudowy istniejącej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, jeżeli odstępstwo zostanie odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym,

dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o których mowa w punktach a, b, c, przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;
 - 8) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;
 - 9) zabudowa zagrodowa - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;
 - 10) usługi o charakterze nieuciążliwym - działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, także takich, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności :
 - a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie, w tym hałasu od obsługujących środków transportu,
 - b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze, w tym emisji nieprzyjemnych zapachów,
 - c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
 - 11) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko - przedsięwzięcia zaliczone do takiego rodzaju w przepisach prawa ochrony środowiska,
 - 12) deszczownie ścieków rolniczych - stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi, służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych,
 - 13) przepisy szczególne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, aktualne w czasie realizacji ustaleń planu.

2. Innych nazw i określeń użyto w planie w znaczeniu nadanym przez przepisy szczególne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, dróg publicznych, prawa wodnego, prawa ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz obowiązujące Polskie Normy.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

ROZDZIAŁ I

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8.

1. Tereny oznaczone symbolem MN - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi.
2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach MN:
 - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
 - 2) budowa nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
 - 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
 - 4) usługi nieuciążliwe prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni budynku mieszkalnego i towarzyszącego, usytuowanym w którymś z tych budynków.
3. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach MN można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie; zaleca się jednak stosowanie, w miarę istniejących możliwości, zasad i warunków określonych w ust. 4.
4. Nową zabudowę na terenach MN oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:
 - 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c);
 - 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków wynoszące co najmniej 4 m w przypadku ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz 3 m w przypadku ścian bez otworów; dopuszcza się sytuowanie nowego budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m - 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy jeżeli występuje co najmniej jedna z niżej wymienionych okoliczności:
 - a) na sąsiedniej działce istnieje budynek tak samo usytuowany, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu,
 - b) właściciele sąsiadujących działek budowlanych wystąpią o pozwolenie budowlane na realizację budynków tak samo usytuowanych, o takiej samej wysokości, podobnej

- funkcji oraz podobnej geometrii dachu (t.zw. budynki bliźniacze), w takim przypadku nie dopuszcza się późniejszej zmiany lokalizacji jednego z budynków;
- c) rozmiary działki (powierzchnia działki i szerokość frontu) są mniejsze od określonych w § 40;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%, albo nie większy niż dotychczasowy;
 - 4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
 - 5) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku, jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;
 - 6) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
 - 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
 - 8) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego (dach stromy lub płaski, kąt nachylenia połaci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; nie dopuszcza się dachów stromych jednospadowych i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
 - 9) dopuszcza się: budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
 - 10) elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych oraz wznoszenia ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
 - 11) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki nie mniej niż 2 miejsca postojowego dla pojazdów.

§ 9.

1. Tereny oznaczone symbolami: od MN-1 do MN-15 - przeznaczenie podstawowe: tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi. Zabudowę terenów MN-1 do MN-15 realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna;
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy jeżeli właściciele sąsiadujących działek budowlanych wystąpią o pozwolenie budowlane na realizację budynków tak samo usytuowanych, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu (t.zw. budynki bliźniacze), w takim przypadku nie dopuszcza się późniejszej zmiany lokalizacji jednego z budynków;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%;

- 4) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;
- 5) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe;
- 6) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 7) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 6) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowywanej; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy - nie większa niż 4,3 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
- 9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25° - 40°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem;
- 10) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w pierwszym budynku dla którego wydano pozwolenie na budowę przy danej ulicy - równoległe lub prostopadłe do dłuższych granic działki; w kolejnych budynkach mieszkalnych realizowanych przy tej samej ulicy obowiązuje usytuowanie jednej z kalenic takie jak w pierwszym budynku;
- 11) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi; zaleca się jednolity sposób doświetlenia poddasza w ciągach zabudowy przy tej samej ulicy;
- 12) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących jednokondygnacyjnych z dachem stromym dwuspadowym, wielospadowym lub płaskim, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego, o wysokości mniejszej niż budynku mieszkalnego; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości nie większej niż wysokość budynku mieszkalnego; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;
- 13) dopuszcza się usługi nieuciążliwe prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni budynku mieszkalnego i towarzyszącego, usytuowanym w którymś z tych budynków;
- 14) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 24.
- 15) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, wysokość ogrodzenia działki - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m.

§ 10.

1. Tereny oznaczone symbolem **RM** - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **RM** :
 - 1) przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących;

- 2) budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
 - 3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy jednorodzinnej, w takim przypadku obowiązują warunki określone w § 8 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
 - 4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczną) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w ust. 3.
3. W zabudowie zagrodowej **RM** wprowadza się:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco wpłynąć na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zawsze jest wymagane;
 - 2) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złoonych;
 - 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.
4. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.
5. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach **RM** należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i geometrii dachów:
- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c),
 - 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków wynoszące co najmniej 4 m w przypadku ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz 3 m w przypadku ścian bez otworów; dopuszcza się sytuowanie nowego budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m - 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy jeżeli występuje co najmniej jedna z niżej wymienionych okoliczności:
 - a) na sąsiedniej działce istnieje budynek tak samo usytuowany, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu,
 - d) właściciele sąsiadujących działek budowlanych wystąpią o pozwolenie budowlane na realizację budynków tak samo usytuowanych, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu (t.zw. budynki bliźniacze), w takim przypadku nie dopuszcza się późniejszej zmiany lokalizacji jednego z budynków,
 - b) rozmiary działki (powierzchnia działki i szerokość frontu) są mniejsze od określonych w § 40;
 - 3) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
 - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;
 - 5) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – jak w jednym z najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; jednak nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe;

- 6) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej - do 8 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
- 7) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego - ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
- 9) główne cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego (dach stromy lub płaski, nachylenie połaci, usytuowanie głównej kalenicy, sposób doświetlenia poddasza) - należy dostosować do dachów najbliższych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; nie dopuszcza się dachów stromych jednospadowych (pulpitowych) i dachów o niesymetrycznym nachyleniu połaci;
- 10) zabudowę gospodarczą dostosować cechami i stylem do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;
- 11) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 24.

§ 11.

1. Tereny oznaczone symbolem **U**, przeznaczenie podstawowe: istniejąca i planowana zabudowa usługowa - usługi publiczne (kultury i wyznaniowe - kapliczka) i komercyjne (handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka, inne usługi). Dodatkowo wyróżnia się teren **U-I** - klub mniejszości niemieckiej.

2. Na wymienionych w ust. 1 terenach **U** ustala się:

- 1) utrzymanie ustalonego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów, z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest zawsze wymagane oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wydzielonych pomieszczeń mieszkalnych dla potrzeb właściciela lub pracowników;
- 4) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w punkcie 2.

3. Na terenach zabudowy usługowej **U**, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy (wyznaczona wg zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c);
- 2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków wynoszące co najmniej 4 m w przypadku ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz 3 m w przypadku ścian bez otworów; dopuszcza się sytuowanie nowego budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m - 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy jeżeli występuje co najmniej jedna z niżej wymienionych okoliczności:
 - a) na sąsiedniej działce istnieje budynek tak samo usytuowany, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu,

- e) właściciele sąsiadujących działek budowlanych wystąpią o pozwolenie budowlane na realizację budynków tak samo usytuowanych, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz podobnej geometrii dachu, w takim przypadku nie dopuszcza się późniejszej zmiany lokalizacji jednego z budynków;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się na terenach istniejącej zabudowy usługowej jeżeli zostanie to odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym;
 - 5) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
 - 6) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe,
 - 7) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom podłogi;
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;
 - 9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 40°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się także dachy płaskie;
 - 10) w granicach działki należy urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń § 24;
 - 11) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

4. Dopuszcza się przebudowę i remonty budynków istniejących z zachowaniem niezmienionego usytuowania na działce, liczby kondygnacji, gabarytów i formy architektonicznej.

§ 12.

Tereny oznaczone symbolem **US** (w przypadku wyboru takiej funkcji spośród funkcji alternatywnych **ZP/US**) - przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, tereny imprez kulturalnych i masowych z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **US**:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi;
- 2) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna plus ewentualne poddasze użytkowe,
- 3) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 40°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 4) wysokość obiektów niekubaturowych – nie większa niż 12 m;
- 5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją terenu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowych oraz geometrię dachów – dostosować do funkcji obiektów;
- 7) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu inwestycji - nie powinien być mniejszy niż 15 %, nie wliczając trawiastych nawierzchni boisk;
- 8) na obrzeżach terenu sąsiadujących z terenami zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej należy urządzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 9) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w miarę potrzeb i możliwości :
 - a) boiska do gier sportowych,
 - b) kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne,

- c) zieleni urządzoną z elementami małej architektury,
- d) drogi wewnętrzne i parkingi;
- 10) należy przewidzieć urządzenia odwadniające, zapewniające sprawne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni boisk oraz szczelnych nawierzchni dróg wewnętrznych i parkingów;
- 11) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m, przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach;
- 12) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;
- 13) miejsca postojowe dla pojazdów, także dla osób niepełnosprawnych, urządzić w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, według ustaleń § 24.

§ 13.

1. Tereny oznaczone symbolem **P** - przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Na terenach **P** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdziale 5 :

- 1) budowę obiektów produkcyjnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) budowę składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych;
- 4) możliwość lokalizowania zabudowy usługowej z wyłączeniem usług publicznych;
- 5) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe.

3. Dla terenów **P** o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązujące zasady nowej zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od przyległej drogi gminnej - 6 m;
- 2) liczba kondygnacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i administracyjnej - jedna kondygnacja nadziemna plus ewentualne poddasze użytkowe;
- 3) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 40°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 4) wysokość budynków i obiektów niekubaturowych - nie większa niż 9 m;
- 5) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją terenu;
- 6) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu - nie mniejszy niż 15 %;
- 7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym i drugorzędnym należy przewidzieć zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi.

§ 14.

1. Plan ustala obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- 1) **R** - tereny użytków rolnych i ogrodów;
- 2) **RPZ** - tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej;

2. Na terenach użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych, sadów i ogrodniczych upraw gruntowych;
- 2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i niewielkich skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych klas I - IV na cele nierolnicze,
 - b) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI i PsVI, innych niż wskazuje plan, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia,
 - c) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
 - d) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,
 - e) realizację nowej zabudowy zagrodowej oraz innej zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu produktów rolniczych - według zasad ustalonych odpowiednio dla zabudowy na terenach RM i RPZ (z wyłączeniem warunków odnoszących się do obsady zwierząt i zakazu chowu zwierząt futerkowych mięsożernych), w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
 - nowa zabudowa będzie związana z gospodarstwem rolnym położonym w gminie Izbicko, o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha,
 - nowa zabudowa związana z obiektami do chowu zwierząt o obsadzie przekraczającej 59 DJP będzie oddalona nie mniej niż 200 m od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej,
 - maksymalna obsada zwierząt nie przekroczy 210 DJP,
 - teren nowej zabudowy będzie miał bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub pośredni dostęp drogą wewnętrzną oraz dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
 - zabudowa nie będzie sprzeczna z przepisami szczególnymi.

3. Na terenach specjalistycznej produkcji zwierzęcej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RPZ**, ustala się :

- a) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy (nadbudowy) i wymiany istniejących obiektów,
- b) budowę nowych obiektów produkcji rolnej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6,
- c) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje rolne, usługowe, produkcyjne i składowo-magazynowe z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6.

4. Na terenach specjalistycznej produkcji zwierzęcej o których mowa w ust. 3 obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania :

- 1) wielkość obsady ferm chowu zwierząt ogranicza się do 80 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego);
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od przyległych dróg i ulic - według ustaleń rysunków planu, w przypadku braku ustaleń na rysunku planu - zachować odległość nie mniejszą niż 8 m od istniejących lub planowanych linii rozgraniczających drogi powiatowe i 6 m od linii rozgraniczających pozostałe drogi i ulice, z uwzględnieniem przewidywanych rezerw terenów na poszerzenie pasów drogowych;
- 3) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
- 4) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 8 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
- 5) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych - do 2 kondygnacji nadziemnych, wliczając poddasze użytkowe;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć obowiązkowo:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
 - b) zieleni urządzonej na nie mniej niż 20 % powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 5 m - od strony zabudowy mieszkaniowej MN i zabudowy zagrodowej RM,
 - c) pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi w tym odchodami zwierząt,
 - d) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed wpływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
 - e) zapewnienie odpowiednich warunków utrzymania zwierząt oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, w tym profilaktyczne stosowanie preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złoonych.

§ 15.

1. Ustala się tereny lasów i planowanych zalesień, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami **ZL**, **ZLp**.

2. Na terenach lasów i planowanych zalesień obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;
- 2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów.

3. Zgodnie z ustaleniami §14 ust. 2 pkt 4 lit. b, dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI i PsVI, jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia.

§ 16.

1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:

- 1) **ZP** - zieleni urządzonej - parkowa i skwery;

- 2) **ZRp** - tereny planowanych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 3) nie wyodrębnione odrębnym symbolem tereny zieleni izolacyjnej i innej zieleni urządzonej w granicach terenów specjalistycznej produkcji zwierzęcej **RPZ** oraz terenów sportu i rekreacji **US**.

2. Na terenach zieleni urządzonej **ZP** zaleca się realizację publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, urządzeń dla dzieci, oświetlenia, szaleatów publicznych - z uwzględnieniem ustaleń rozdziałów 3 i 6.

3. Na wyodrębnionych terenach planowanych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w nieczynnych wyrobiskach po eksploatacji wapieni, margli i kruszyw naturalnych, oznaczonych symbolem **ZRp**, ustala się :

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni z możliwością wymiany i nowych nasadzeń, z zastosowaniem gatunków reprezentujących miejscową florę;
- 2) ograniczenie wycinek do zabiegów pielęgnacyjnych;

4. Zieleni izolacyjną na terenach **RPZ** należy realizować obowiązkowo w zakresie określonym w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, w nasadzeniach uwzględnić zieleni średnią i wysoką z udziałem zimozielonej, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu.

§ 17.

Ustala się tereny wód powierzchniowych - cieków i stawów, oznaczone symbolem **WS**, oraz rowów melioracyjnych **W**, wraz z towarzyszącymi urządzeniami; w użytkowaniu wód należy stosować następujące zasady:

- 1) urządzenia wodne, stawy, ciek i rowy utrzymywać w odpowiednim stanie, modernizować w razie potrzeby;
- 2) urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
- 3) w miejscach zbliżeń i skrzyżowań dróg ze stawami należy urządzić punkty czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 4) zachować i chronić istniejącą zieleni w otoczeniu wód;
- 5) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
- 6) dopuszcza się wykorzystanie wód cieków i rowów do zasilania stawów na terenach rolniczych **R**, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisie szczególnym dla wód przeznaczonych do hodowli ryb oraz pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

ROZDZIAŁ 2

Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

§ 18.

1. Wyznacza się tereny wymagające rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji istniejącej zabudowy w związku z zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:

- 1) teren zabudowy zagrodowej **RM** przy ul. 1 Maja 35 (dz. nr 383/1);
- 2) teren gospodarstwa hodowlanego **RM** przy ul. H. Sawickiej (część działki nr 221/2).

2. Granice oraz kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia docelowego na rysunkach planu; dopuszcza się także przekształcenie tych terenów na tereny rolnicze **R**.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny po eksploatacji odkrywkowej kopalni – wapieni, margli i kruszyw naturalnych, częściowo zrehabilitowane, wymagające dalszej rekultywacji i docelowego zagospodarowania, położone na działkach nr: 235, 321/6, 325, 407, 424, 426.
2. Kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 20.

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:
 - 1) tereny zieleni urządzonej **ZP** – skwery, zieleńce przyuliczne, place zabaw dla dzieci
 - 2) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KD**, gminne drogi (ulice) wewnętrzne **KDW**, place.
2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się możliwość, po uzyskaniu zezwolenia Wójta Gminy Izbicko oraz zarządcy drogi w odniesieniu do pasa drogowego:
 - 1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;
 - 2) lokalizowania małych punktów handlowych i gastronomicznych (w tym ogródków letnich) w obiektach o powierzchni w obrysie zewnętrznym nie większej niż 15 m², nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 3) lokalizowania przystanków autobusowych;
 - 4) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;
 - 5) umieszczania nośników reklamowych.

§ 21.

Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny oznaczone symbolem **US**, w tym **US-1** oraz tereny komunikacji i zieleni publicznej, po spełnieniu odpowiednich wymagań przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 22.

1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym, oznaczone symbolem **KD** z wyróżnieniem:
 - 1) **KDGP** - droga krajowa nr 94 relacji: Krzywa – Wrocław – Kraków - Balice, docelowo klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) o długości 0,95 km w granicach planu, szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 20 m - 22 m; w planie uwzględniono rezerwę terenów na poszerzenie pasa drogi krajowej nr 94 do szerokości 50 m; dostępność ograniczona do istniejących skrzyżowań;

- 2) **KDL-1** - droga powiatowa nr 1825 O relacji: Izbicko – Ligota Czamborowa – DK nr 94, docelowo klasy L - lokalna, w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,45 km w ciągu ul. 1 Maja, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 10,0 m - 14,0 m, oraz 1,1 km w ciągu ul. Leśnej o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 - 10,0 m. Plan przewiduje pozostawienie rezerwy terenu wzdłuż niezabudowanych jeszcze odcinków ul. Leśnej na poszerzenie pasa drogowego do szerokości normatywnej: 12,0 m - 15,0 m. Dostępność z posesji przyległych do wymienionych ulic i bocznych dróg dojazdowych;
- 3) **KDL-2** - droga powiatowa nr 1854 O relacji: Ligota Czamborowa – Sucha, docelowo klasy L - lokalna, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,27 km w zabudowie wsi w ciągu ul. 1 Maja, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 6,0 m - 8,0 m, oraz 0,44 km poza istniejącą zabudową, o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 - 8,0 m. Plan przewiduje pozostawienie rezerw terenów poza istniejącą zabudową na poszerzenie pasa drogowego do szerokości normatywnej: 12,0 m - 15,0 m. Dostępność z posesji przyległych do wymienionych ulic i bocznych dróg dojazdowych;
- 4) **KDD-1** - droga gminna relacji: Izbicko – Ligota Czamborowa, w kontynuacji ul. 15 grudnia w Izbicku, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7 - 9 m, szerokość planowana na całej długości - 10 m, długość w granicach planu 0,95 km, dostępność nieograniczona;
- 5) **KDD-2** - część ul. Leśnej na północ od skrzyżowania z ul. 1 Maja, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8 - 12 m, długości 0,39 km, dostępność nieograniczona;
- 6) **KDD-3** - ul. Hanki Sawickiej, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4 - 6 m, szerokość planowana - minimum 6 m, długości 0,15 km, dostępność nieograniczona;
- 7) **KDD-4** - łącznik ul. Leśnej i ul. 1 Maja, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5 - 8 m, długości 0,23 km, dostępność nieograniczona.

2. Pas rezerwy terenu na poszerzenie drogi krajowej **KDGP** oraz pasy rezerwy terenu na poszerzenie dróg powiatowych **KDL-1** i **KDL-2**, tworzy się w celu umożliwienia rozbudowy tych dróg do parametrów normatywnych; tereny w pasach rezerwy - do czasu wykorzystania w planowanym celu - należy użytkować w dotychczasowy lub wskazany w planie sposób.

§ 23.

1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą drogi wewnętrzne **KDW** (dojazdowe, gospodarcze, rolnicze), w istniejących i planowanych liniach rozgraniczających.
2. Szerokości nowych dróg wewnętrznych oraz niezbędne poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych określa rysunek planu.
3. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem **ZLp/U** - według rysunku planu.

§ 24.

Ustala się wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymaganych w granicach terenów usług, produkcji, składów i magazynów :

- 1) na terenach **U**, **US**, **P** oraz na terenach **MN** w przypadku realizowania usług:
 - a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 - 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych i stanowisk pracy,

- c) 2 - 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług;
- 2) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdym 12 miejsc parkingowych.

§ 25.

1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej poprzez:
 - 1) remonty i przebudowę drogi krajowej **KDGP** oraz dróg powiatowych **KDL-1, KDL-2** w istniejących liniach rozgraniczających; rozbudowy tych dróg do normatywnych szerokości pasów drogowych będą możliwe po spełnieniu warunków określonych w § 45;
 - 2) remonty, przebudowę i rozbudowę gminnych dróg publicznych **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4** i skrzyżowań w ciągu tych dróg, w tym poszerzenia - do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń § 22 i rysunku planu;
 - 3) budowę nowych dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW** w planowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN-1 ÷ MN-4, MN-9 ÷ MN-12**), o szerokości w liniach rozgraniczających 8 - 10 m, wyjątkowo - 6 m, według ustaleń rysunku planu;
 - 4) remonty, przebudowę i rozbudowę, w tym poszerzenia, istniejących dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW** - do uzyskania parametrów ustalonej klasy, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń rysunków planu.
2. W realizacji przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić:
 - 1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich;
 - 2) potrzeby w zakresie dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów o ochronie przeciwpożarowej;
 - 3) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów, na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.
3. Budowa lub przebudowa zjazdu indywidualnego z drogi publicznej wymienionej w § 22 może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej, na warunkach określonych w tej decyzji.

§ 26.

1. W liniach rozgraniczających dróg i ulic należy urządzać, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:
 - 1) ruch kołowy;
 - 2) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe - w poboczach ulic 1 Maja i Leśnej oraz dróg gminnych publicznych i wewnętrznych);
 - 3) ruch pieszy (chodniki);
 - 4) ekrany akustyczne i inne urządzenia zmniejszające uciążliwość akustyczną drogi;
 - 5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
 - 6) infrastrukturę techniczną nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, w tym hydranty przeciwpożarowe;
 - 7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
 - 8) zielen przyuliczną.
2. Infrastrukturę techniczną liniową, nie związaną z drogą - przewody wodociągowe i kanalizacyjne należy prowadzić w układach podziemnych, a przewody sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej także jako napowietrzne - na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi i określonych w stosownej decyzji.

ROZDZIAŁ 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną:
 - 1) w zakresie średnich napięć - z GPZ Ozimek i GPZ Strzelce Opolskie istniejącymi liniami napowietrznymi i kablowymi 15 kV, oznaczonymi na rysunku planu symbolem **E 15 kV**;
 - 2) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15 / 0,4 kV, oznaczonych symbolem **Et** :
 - a) Ligota Czamborowa Wieś - stacja wewnątrzowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - b) Ligota Czamborowa II - stacja słupowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - c) Izbicko - Bażanciarnia (poza obszarem planu) - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - d) Izbicko Szkoła (poza obszarem planu) - stacja wewnątrzowa o mocy znamionowej 400 kVA, maksymalnej - 630 kVA.
2. Przewiduje się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średnich napięć, rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych średnich i niskich napięć na obszarach projektowanego zainwestowania, rozbudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, szczególnie zaopatrujących nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wschodniej części wsi.
3. Inwestycje o których mowa w ust 2 należy realizować w miarę pojawiających się potrzeb, w miejscach wyznaczonych według koncepcji programowo-przestrzennych i projektów zagospodarowania terenu.
4. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć należy w miarę potrzeb skablować na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem, przede wszystkim na odcinkach wskazanych na rysunkach planu.

§ 28.

1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:
 - 1) dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z wodociągu gminnego;
 - 2) w miarę potrzeb przewiduje się wymianę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej oraz jej rozbudowę na terenach planowanego zainwestowania, z uwzględnieniem potrzeb w zakresie ochrony przeciwpożarowej a także budowę przewodów tranzytowych, bez potrzeby zmiany planu.
2. Dopuszcza się wykonanie i eksploatację dodatkowych ujęć wód podziemnych na obszarze planu po spełnieniu warunków przewidzianych w przepisach prawa wodnego.

§ 29.

1. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z wszystkich terenów istniejącej i planowanej zabudowy objętych planem - do międzygminnej oczyszczalni w Kosorowicach, siecią kanalizacyjną grawitacyjno - tłoczną; lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się wyłącznie w zakresie i pod warunkami określonymi w § 34. ust.2 pkt 2;

- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów o nawierzchni utwardzonej - do sieci kanalizacji deszczowej - krytej i otwartej, z wyłączeniem powszechnego korzystania z rowów odwadniających jezdnie dróg powiatowych i drogi krajowej, docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji komunalnej, także studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów),
 - b) niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z posesji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - mogą być odprowadzane do gruntu na własnym terenie, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich,
 - c) dopuszcza się do odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha na terenach usług i zabudowy produkcyjno-magazynowej - do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych - z terenów U i P - do sieci kanalizacji komunalnej, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia.

2. Przewiduje się budowę tranzytowych i rozdzielczych sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi - także nie wskazanych na rysunkach planu, bez potrzeby zmiany planu, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków oraz zastrzeżeniem że przepompownie ścieków nie powinny być lokalizowane bliżej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, zieleni publicznej i usług oraz należy je wyposażać w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów.

2. Do czasu zrealizowania planowanego systemu kanalizacji zbiorowej dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MN, RM, RPZ, U i P sytuowanie bezodpływowych urządzeń do gromadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz zorganizowany system odbioru i przewozu tych ścieków do oczyszczalni.

§ 30.

1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię ciepłą - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników energii (paliwa gazowe, olejowe, energia elektryczna) lub niskoemisyjnych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi.
2. Dopuszcza się indywidualne korzystanie z gazu płynnego i innych paliw płynnych w systemie bezprzewodowym w tym magazynowanie wymienionych paliw w nadziemnych i podziemnych zbiornikach, lokalizowanych zgodnie z wymaganiami przepisu szczególnego.

§ 31.

1. W zakresie telekomunikacji plan przewiduje:
 - 1) utrzymanie istniejącego przebiegu kabli łączności dalekosiężnej, dopuszcza się ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych w zakresie nie powodującym trwałego przeznaczenia na ten cel gruntów rolnych leśnych;
 - 2) rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych.
2. Nie zezwala się na lokalizację w obszarze planu stacji telefonii komórkowej.

§ 32.

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę;
- 2) wykorzystanie odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczanie nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie gminy;
- 3) postępowanie z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów regulujących gospodarkę odpadami.

§ 33.

1. Przewody ziemne sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom - należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust. 1 wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni) a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami lub na terenach rolniczych R, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

ROZDZIAŁ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

§ 34.

1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze planu - znajdującego się w całości w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP 333 „Opole - Zawadzkie” i GZWP 335 „Krapkowice - Strzelce Opolskie”) oraz częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej jednego z ujęć wód podziemnych wodociągu gminnego (ujęcie Izbicko - czasowo wyłączone z eksploatacji).

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 zakazuje się na całym obszarze planu realizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności:

- 1) lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;
- 2) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem odosobnionej zabudowy rolniczej, dopuszczonej na terenach rolniczych R zgodnie z ustaleniami § 14. ust.2 pkt 4 lit. e; niezbędnym warunkiem lokalizacji przydomowej oczyszczalni ścieków jest możliwość zachowania co najmniej 1,5 m warstwy gruntu pomiędzy drenażem rozsączającym a lustrem wód gruntowych;
- 3) innych form wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń § 29 ust. 1 pkt 2, dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

3. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone odpowiednią decyzją administracyjną.

4. Rolnicze wykorzystanie obornika, gnojówki i gnojowicy jako nawozów naturalnych powinno być zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych o nawozach i nawożeniu.

5. Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do gruntu i wód podziemnych, należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

§ 35.

Dopuszcza się realizację na obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z:

- 1) ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) ustalonymi w planie zakazami i ograniczeniami.

§ 36.

Ustala się tereny na których przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu, normowane w przepisie szczególnym :

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na terenach usług (U) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na terenach zabudowy zagrodowej (RM) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) na terenach zieleni publicznej (ZP), terenach sportu i rekreacji (US) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 37.

1. Obszaru planu położony na północ od ul. 1 Maja i drogi powiatowej do Suchodańca objęty jest prawną formą ochrony przyrody - stanowi część obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko Turawskie”; w granicach tego obszaru należy przestrzegać regulacji zawartych w rozporządzeniu Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dn. 8 maja 2006 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Opolskiego Nr 33 poz. 1133).

2. W przypadku ustanowienia innych niż wymieniono w ust. 1 terenów lub obiektów objętych prawnymi formami ochrony przyrody należy stosować sposoby ich ochrony określone w odpowiednich przepisach szczególnych, zarządzeniach lub decyzjach.

3. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub Wójta Gminy Izbicko.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

§ 38.

1. W obszarze planu występują obiekty zabytkowe, wstępnie zakwalifikowane w materiałach pomocniczych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków :

- 1) stanowiska archeologiczne (na rysunku planu i poniżej zachowano numery stanowisk archeologicznych według ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków):
 - a) stanowisko archeologiczne nr 3 - osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich, dz. nr 23,
 - b) stanowisko archeologiczne nr 4 – punkt osadniczy, późne średniowiecze, dz. nr 57, 58,
 - c) stanowisko archeologiczne nr 5 – osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich,, dz. nr 223, 224,
 - d) stanowisko archeologiczne nr 6 - punkt osadniczy, późne średniowiecze, dz. nr 424,
 - e) stanowisko archeologiczne nr 7 - punkt osadniczy późne średniowiecze, dz. nr 350,
 - f) stanowisko archeologiczne nr 8 – punkt osadniczy, pradzieje, dz. nr 15/6, 16
 - g) stanowisko archeologiczne nr 9 - osada, punkt osadniczy, kultura przeworska, (okres wpływów rzymskich), późne średniowiecze, pradzieje, dz. nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/1, 7/2, 9, 10, 11, 12.
- 2) zabytki architektury i techniki :
 - a) kapliczka dzwonnica, murowana, połowa XIX w. – ul. 1 Maja ,
 - b) domy mieszkalne – przy ul. Leśnej nr 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 24a, 26, 28, 30,
 - c) domy mieszkalne – przy ul. 1Maja nr 2d, 3, 5, 6, 8, 9, 19, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 36, 39, 40, 41, 46, 51,
 - d) budynek gospodarczy - ul. 1 Maja 16, 27,
 - e) stodoła - ul. 1 Maja 25, 27, 38, 47,
 - f) domy mieszkalne - ul. H. Sawickiej 2, 4, 8, 10
 - g) trafostacja murowana, lata 30-te XX w. – ul. 1 Maja.

2. Lista potencjalnych zabytków, wyszczególnionych w ust. 1, wymaga weryfikacji i uaktualnienia poprzez sporządzenie gminnej ewidencji zabytków o której mowa w przepisach szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Zakres ochrony konserwatorskiej obejmuje: zachowanie bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału , stolarki okiennej i drzwiowej oraz wystroju architektonicznego.

4. Inwestycje budowlane w obiektach i obszarach wymienionych w ust. 1 podlegają opiniowaniu przez organ konserwatorski w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

5. Wszelkie roboty ziemne na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia i pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Nawarstwienia kulturowe i przedmioty o cechach zabytku odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów szczególnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Izbicko.

ROZDZIAŁ 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 39.

1. Scalaniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału należy objąć tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, łącznie z przyległymi terenami

komunikacji **KDW**, oznaczone na rysunkach planu symbolami od **MN-1** do **MN-4**, łącznie z przyległymi terenami : **ZP, ZP/US, U/MN, KDW**.

2. Podziały terenów wymienionych w ust. 1 na działki należy przeprowadzać zgodnie z ustaleniami rysunku planu, dopuszczalne są korekty granic poszczególnych działek, nie zmieniające znacząco sposobu podziału terenu, przebiegu i szerokości planowanych dróg, przy zachowaniu minimalnych rozmiarów działek, określonych w § 40.

3. Podział na działki na pozostałych nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, jest możliwy bez scalenia gruntów pod warunkiem wcześniejszego wydzielenia dróg dojazdowych (**KD, KDW**) lub poszerzeń dróg istniejących, przewidzianych w planie do obsługi tych terenów.

§ 40.

Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** dopuszcza się wtórny podział nieruchomości i wydzielenie nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania:

- 1) minimalnej powierzchni działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 700 m² przy szerokości frontu działki min. 18 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 400 m² i 12 m;
- 2) dostępu do drogi publicznej lub gminnej drogi wewnętrznej i zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej, chyba że plan dopuszcza rozwiązania indywidualne;
- 3) zgodności zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** oraz z przepisami szczególnymi.

§ 41.

1. Scaleniu dla ponownego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w § 39, na przykład w przypadku zamierzonej poprawy struktury własnościowej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2. Scalenie i podział terenów o których mowa w ust. 1 należy przeprowadzić z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń działu II planu oraz wymagań zawartych w przepisach szczególnych.

DZIAŁ III PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

ROZDZIAŁ 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów

§ 42.

1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób - jeżeli to użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.

2. Tereny w pasach rezerwy pod rozbudowę drogi krajowej **KDGP** i dróg powiatowych **KDL-1, KDL-2**, wyłącza się z możliwości realizacji zabudowy.

ROZDZIAŁ 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 43.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o których mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**: 15 %;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN** lub alternatywnie tereny zabudowy usługowej - **U**, oznaczone jako **MN/U**: 15 %;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM**: 15 %;
- 4) tereny zabudowy usługowej - **U**: 25 %;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P**: 25 %;
- 6) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej - **RPZ**: 25 %;
- 7) tereny rolnicze - **R**: 0 %;
- 8) tereny lasów - **ZL**: 0 %;
- 9) tereny planowanych zalesień użytków rolnych i nieużytków - **ZLp**: 25 %;
- 10) tereny zalesień użytków rolnych i nieużytków - **ZLp** lub alternatywnie - tereny zabudowy usługowej - **U**, oznaczone jako **ZLp/U**: 25 %;
- 11) tereny planowanych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych - **ZRp**: 0 %;
- 12) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) - **ZP**: 0 %;
- 13) tereny zieleni urządzonej (zieleni publiczna) - **ZP** lub alternatywnie tereny sportu i rekreacji - **US**, oznaczone jako **ZP/US**: 0 %;
- 14) tereny wód powierzchniowych (stawy) - **WS**: 0 %;
- 15) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) - **W**: 0 %;
- 16) tereny dróg publicznych - **KDGP**, **KDL**, **KDD**: 0 %;
- 17) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**: 0 %;
- 18) tereny kanalizacji (przepompownia ścieków) - **KP**: 0 %;
- 19) tereny elektroenergetyki - stacje transformatorowe - **Et**: 15 %.

ROZDZIAŁ 3

Postanowienia końcowe

§ 44.

Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącymi zadania własne gminy Izbicko, są w granicach planu:

- 1) przebudowa i rozbudowa ulic i dróg gminnych publicznych **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4** do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
- 2) budowa, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW** - dojazdowych, do osiągnięcia parametrów ustalonych w planie i przepisach szczególnych;
- 3) rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;
- 4) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej (**KP**);
- 5) modernizacja, rozbudowa klubu wiejskiego (**U-1**);
- 6) urządzenie terenów zieleni publicznej (**ZP**);
- 7) budowa obiektów sportu i rekreacji na terenie **ZP/US**.

§ 45.

1. Ustalenia planu dotyczące przebudowy drogi krajowej nr 94 (KDGP) oraz dróg powiatowych nr 1825 O (KDL-1) i nr 1854 O (KDL-2) w istniejących pasach drogowych służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - rozbudowy drogi krajowej KDGP i dróg powiatowych KDL-1, KDL-2 w pasach rezerwy uwzględnionych w planie - wymaga sporządzenia odrębnych planów miejscowych albo ustalenia lokalizacji na podstawie przepisów szczególnych.

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izbicko.

§ 47.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Gminy Izbicko.

§ 48.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Izbicko
Henryk Zeltelmann