

UCHWAŁA NR XLIX/249/10

RADY GMINY IZBICKO

z dnia 18 stycznia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Suchodaniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) , art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) 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 uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Suchodaniec, zwany dalej planem, obejmujący obszar wyznaczony od wschodu granicą administracyjną wsi z miejscowością Sucha w gm. Strzelce Opolskie, od zachodu granicami administracyjnymi z miejscowościami Ligota Czamborowa i Otmice w gm. Izbicko, od północy granicą kompleksu leśnego, od północnego wschodu drogami rolniczymi, od południa i południowego wschodu umowną granicą biegnącą po drogach rolniczych i użytkach rolnych.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3- rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest stworzenie formalnej podstawy działań inwestycyjnych, zmierzających do rozwoju i pożądanых 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 przeznacza 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 przeznaczone 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 lub alternatywnie tereny zalesień nieużytków, oznaczone jako **MN/ZL**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM**;
- 4) tereny usług – komercyjnych **U** oraz publicznych **Up**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P**;
- 6) tereny zabudowy usługowej – **U** lub alternatywnie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**, oznaczone jako **U/P**;
- 7) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej - **RPZ**;
- 8) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej - **RPR**;
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - **RU**
- 10) tereny rolnicze - **R**;
- 11) tereny lasów i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych - **ZL**;
- 12) tereny planowanych zalesień użytków rolnych i nieużytków - **ZLp**;
- 13) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) – **ZP**
- 14) tereny zieleni izolacyjnej - **ZI**
- 15) tereny wód powierzchniowych (stawy i ciekі podstawowe) - **WS**;
- 16) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) - **W**
- 17) tereny dróg publicznych – **KDGP, KDL, KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**;
- 19) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **WZ**
- 20) tereny urządzeń kanalizacji - **Kp**
- 21) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) - **Et**;
- 22) tereny telekomunikacji (stacja telefonii komórkowej) - **Tk**;
- 23) 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 (**MN/ZL**) 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: **MN/ZL**, **U/P**) - przeznaczenie do wyboru: pod jedną z funkcji określonych symbolem albo pod obie funkcje w różnych proporcjach;
- 2) dopuszczalne przekształcenie funkcji terenu – dopuszczalna zmiana funkcji podstawowo-wej 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 zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca uciążliwość i 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 o ochronie 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, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, gospodarki odpadami oraz Polskie Normy.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓLWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu 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 (zdefiniowane w § 7 ust.1 pkt 10) prowadzone przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym, zajmującym nie więcej niż 30% łącznej powierzchni całkowitej 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. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MN/ZL** jest możliwa po spełnieniu warunków określonych w § 19 ust. 3.

5. 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 zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 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 m - 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 miejsc postojowych dla pojazdów.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolami: od **MN-1** do **MN-14** - przeznaczenie podstawowe: zespoły planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi, składające się z trzech lub więcej działek budowlanych. Zabudowę terenów **MN-1** do **MN-14** należy 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 obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;
- 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° - 45°, 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 (zdefiniowane w § 7 ust.1 pkt 10) 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 zawsze znacząco wpłynąć na środowisko;
- 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 zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
- 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 nowych 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 komercyjne (handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka, inne usługi) oraz teren oznaczony symbolem **Up** – usługi publiczne.

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

- 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, 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** i **Up**, 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,
 - 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, 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, w tym ewentualne poddasze użytkowe; na terenie **Up** dopuszcza się budynki dwukondygnacyjne plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
 - 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° - 45°, 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** - 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° - 45°, 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) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w miarę potrzeb i możliwości :
 - a) boiska do gier sportowych,
 - b) kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - c) zieleń urządzoną z elementami małej architektury,
 - d) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - 9) należy przewidzieć urządzenia odwadniające, zapewniające sprawne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni boisk oraz szczelnych nawierzchni dróg wewnętrznych i parkingów;
 - 10) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m, przystosowane do korzystania przez osoby niepełno-sprawne, poruszające się na wózkach;
 - 11) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne;

- 12) miejsca postojowe dla pojazdów, także dla osób niepełnosprawnych urządzeń 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 pasa rezerwy na poszerzenie drogi krajowej **KDGP** - 10 m, od drogi powiatowej **KDL-2**, od dróg wewnętrznych **KDW** – 6 m;
- 2) liczba kondygnacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i administracyjnej – do trzech kondygnacji nadziemnych wliczając ewentualne poddasze użytkowe;
- 3) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz obiektów niekubaturowych - do 12 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej,
- 4) dachy budynków - strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25° - 40°, dopuszcza się także dachy płaskie;
- 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 należy przewidzieć:
 - a) drogi wewnętrzne
 - b) parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych, według ustaleń § 24.
 - c) 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, z wyróżnieniem terenu **RPZ-1** w Kolonii Lwowskiej;
- 3) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych;
- 4) **RPR** - tereny specjalistycznej produkcji rybackiej.

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 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 39 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** oraz na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych oznaczonych symbolem **RU**, 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 rolnicze, 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 **RPZ** o których mowa w ust. 3 obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania :

- 1) wielkość obsady ferm chowu zwierząt ogranicza się do 80 DJP na terenach **RPZ** oraz do 303 DJP w obiekcie **RPZ-1** w Kolonii Lwowskiej;
- 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 12 m na terenie **RPZ-1** oraz do 8 m na pozostałych terenach **RPZ**, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;
- 5) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 3 kondygnacji nadziemnych na terenie **RPZ-1** oraz do 2 kondygnacji na pozostałych terenach **RPZ**; w obu przypadkach wliczając poddasze użytkowe jako odrębną kondygnację;
- 6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć obowiązkowo:
 - a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,
 - b) zieleni urządzonej na nie mniej niż 15 % powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 3 m – od strony terenów zabudowy mieszkaniowej MN i zabudowy zagrodowej RM nie należących do tego samego gospodarstwa,
 - c) pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi w tym odchodami zwierząt,
 - d) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem 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 szkodliwych i uciążliwych dla środowiska, w tym substancji złotonnych.

5. Na terenach **RU** obowiązują odpowiednio zasady zabudowy i zagospodarowania jak na terenach **RPZ** z zastrzeżeniem że nie dopuszcza się realizacji budynków służących bezpośrednio do chowu i hodowli zwierząt.

6. Na terenach specjalistycznej produkcji rybackiej **RPR** obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejących stawów z możliwością przebudowy i rozbudowy, realizacja nowych stawów ziemnych do chowu ryb, zasilanych wodami rzeki Sucha, realizacja niezbędnych budynków, budowli i urządzeń towarzyszących (budowli piętrzących, upustowych, doprowadzających i odprowadzających wodę, odstojników, budynku gospodarczego);
- 2) wielkość obsady stawów rybnych oraz sposób chowu dostosować do ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, określonych w rozdziale 6;
- 3) stawy rybne oraz związane z nimi urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne realizować i użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego.

§ 15. 1. Ustala się tereny lasów oraz tereny 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 – przyuliczna, parkowa i skwery;

- 2) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej z przeznaczeniem podstawowym pod planowaną zielenią izolującą tereny **P** od istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - 3) nie wyodrębnione tereny zieleni izolacyjnej i innej zieleni urządzonej w granicach terenów specjalistycznej produkcji zwierzęcej **RPZ**, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P** 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 rozdziału 3.
3. W wyodrębnionym terenie zieleni izolacyjnej **ZI**, ustala się :
- 1) szerokość pasa zwartej zieleni: nie mniejsza niż 20 m, z prześwitami nie częstszymi niż co 50 m;
 - 2) w nasadzeniach uwzględnić zieleni średnią i wysoką, dostosowaną do funkcji izolacyjnej, roślinności naturalnej oraz lokalnych warunków glebowych i wodnych, w tym roślinność zimozieloną,
 - 3) zieleni izolacyjną **ZI** należy urządzić wyprzedzająco albo równocześnie z realizacją inwestycji na przyległym terenie **P**,
 - 4) dopuszcza się budowę ogrodzenia, przy czym na zewnątrz terenów **ZI** - od strony ul. Kadetów Lwowskich i terenów **MIN** - może to być wyłącznie ogrodzenie ażurowe.
4. Zieleni izolacyjną na terenach **RPZ** należy realizować obowiązkowo co najmniej 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 **RPR** oraz do pojenia bydła, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisie szczególnym dla wód przeznaczonych do hodowli.

Rozdział 2

Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

- § 18.** 1. Wyznacza się teren wymagający rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji istniejącej zabudowy w związku z zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania - teren zniszczonej zabudowy zagrodowej przy ul. Kadetów Lwowskich 16 (dz. nr 701/3);
2. Granice oraz kierunek przekształceń terenu wymienionego w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego **U** na rysunku planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny po eksploatacji odkrywkowej kopalin – wapieni, margli i kruszyw naturalnych, używane w przeszłości do składowania odpadów i częściowo zrehabilitowane, wymagające dalszej rekultywacji i docelowego zagospodarowania, położone na działkach nr: 91, 247, 670, 673/2, 675/2.

2. Kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu.

3. Wykorzystanie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN terenu po eksploatacji odkrywkowej kruszywa naturalnego na działce nr 91, oznaczonego symbolem **MN/ZL**, warunkuje się wcześniejszym szczegółowym rozpoznaniem geotechnicznym tego terenu i odpowiednią rekultywacją oraz przystosowaniem do zabudowy mieszkaniowej; w szczególności konieczne jest wykluczenie niebezpieczeństwa gromadzenia się niebezpiecznych dla ludzi gazów wysypiskowych w pomieszczeniach budynków.

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, zieleń parkowa;
 - 2) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDL, KDD**, gminne drogi (ulice) wewnętrzne **KDW**.
2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględnić 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 barier 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**, oraz tereny komunikacji i zieleni publicznej wymienione w ust. 1, 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 2,1 km w granicach planu, szerokość w istniejących liniach rozgraniczających 20 m - 26 m; w planie uwzględniono rezerwę terenów na poszerzenie pasa drogi krajowej nr 94 do szerokości 50 m. W przypadku realizacji rozbudowy lub przebudowy tej drogi dostępność komunikacyjna do drogi krajowej nr 94 zostanie ograniczona wyłącznie do skrzyżowań z drogą powiatową nr 1850 O (**KDL-2**) oraz z drogą gminną do wsi Suchodaniec (**KDD-1**);

- 2) 2) **KDL-1** - droga powiatowa nr 1854 O relacji: Ligota Czamborowa – Sucha, docelowo klasy L - lokalna, w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,8 km w tym 0,2 km w istniejącej obustronnej zabudowie wsi w ciągu ul. M. Buczka, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 5,0 m - 7,0 m, oraz 1,6 km poza istniejącą zabudową, o szerokości w liniach rozgraniczających 4,0 - 8,0 m. Plan przewiduje pozostawienie rezerw terenów poza istniejącą zabudową na poszerzenie pasa drogowego do szerokości normatywnej: 12,0 – 15,0 m. Dostępność z posesji przyległych do ul. M Buczka oraz bocznych ulic i dróg dojazdowych;
- 3) **KDL-2** - droga powiatowa nr 1850 O relacji: Otmice – droga krajowa 94 (Suchodaniec), docelowo klasy L - lokalna, w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,9 km w tym 0,8 km w istniejącej obustronnej zabudowie przysiółka Kolonia Lwowska w ciągu ul. Kadetów Lwowskich, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających - 12,0 m, oraz 1,1 km poza istniejącą zabudową, o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 - 10,0 m. Plan przewiduje pozostawienie rezerw terenów poza istniejącą zabudową na poszerzenie pasa drogowego do szerokości normatywnej: 12,0 – 15,0 m. Dostępność z posesji przyległych do ul. Kadetów Lwowskich i bocznych dróg dojazdowych;
- 4) **KDD-1** - ul. A. Mickiewicza, droga gminna przez wieś Suchodaniec, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8,0 – 13,0 m, długość 1,5 km, dostępność nieograniczona;
- 5) **KDD-2** - ul. Ligonja, droga gminna przez przysiółek Suchodaniec, z odgałęzieniem w centrum wsi, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 - 10 m, długości 0,95 km, dostępność nieograniczona;
- 6) **KDD-3** - ul. Wyzwolenia, droga gminna w przedłużeniu ul. Ligonja do drogi krajowej 94, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 8,0 m, długości 1,2 km, planowane poszerzenie do 10,0 m na odcinku 0,5 km od ul. Ligonja do drogi powiatowej nr 1854 O, dostępność nieograniczona;
- 7) **KDD-4** - łącznik ul. A. Mickiewicza i ul. Ligonja z przedłużeniem do planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej MN-2, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 5,0 m, długości 0,93 km, planowane poszerzenie na całej długości do 10,0 m, dostępność nieograniczona;
- 8) **KDD-5** - ul. M. Konopnickiej, droga gminna boczna od A. Mickiewicza, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 3,0 – 6,0 m, długości 0,11 km, planowane wydłużenie do odosobnionej zagrody na dz. nr 243 przy wschodniej granicy Suchodańca, nie posiadającej dotychczas dostępu do drogi publicznej, planuje się nowy bezklasowy odcinek długości 0,35 km i szerokości 5,0 m po śladzie drogi rolniczej, nieujawnionej w ewidencji gruntów, dostępność nieograniczona.
- 9) **KDD-6** - ul. W. Pstrowskiego, droga gminna łącząca ul. A. Mickiewicza z ul. Wyzwolenia, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 3,0 – 8,0 m, długości 0,3 km, planowane poszerzenie na całej długości do 6,0 m, dostępność nieograniczona;
- 10) **KDD-7** - droga gminna obsługująca zespoły zabudowy mieszkaniowej MN-5 i MN-6, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8,0, długości 0,26 km, dostępność nieograniczona;
- 11) **KDD-8** - ul. Polna, droga gminna, łącząca ul. A. Mickiewicza z ul. Wyzwolenia, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8,0, długości 0,4 km, dostępność nieograniczona;
- 12) **KDD-9** – planowana droga gminna obsługująca zespoły zabudowy mieszkaniowej MN-9 i MN-10, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8,0, długości 0,25 km, dostępność nieograniczona;
- 13) **KDD-10** – planowana droga gminna obsługująca zespoły zabudowy mieszkaniowej MN-9 i MN-10, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8,0, długości 0,21 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. Uzupelniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą drogi wewnętrzne **KDW** (rolnicze, leśne, zakładowe) 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 symbolami **P** i **U/P** - 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 każdych 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**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8** z odgałęzieniami i skrzyżowaniami w ciągu tych dróg, w tym poszerzenia - do uzyskania parametrów ustalonej klasy, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń § 22 i rysunku planu;

3) budowę nowych dróg **KDD-8** i **KDD-9** według ustaleń § 22 i rysunku planu;

4) budowę nowych dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW**, według ustaleń rysunku planu;

5) 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 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) Suchodaniec Wieś - stacja wewnętrzna o mocy znamionowej 125 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - b) Suchodaniec Kolonia Haleńska - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - c) Suchodaniec Kolonia - stacja wewnętrzna mocy znamionowej 75 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - d) Suchodaniec Tuczarnia - stacja słupowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA
 - e) Suchodaniec Wodociąg – stacja słupowa o mocy znamionowej 75 kVA, maksymalnej – 250 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 przemysłowej przy drodze krajowej nr 94 oraz nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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.

§ 28. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

- 1) dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z wodociągu gminnego – odgałęzienia z Ligoty Czamborowej oraz uzupełniająco - z ujęcia studziennego i stacji wodociągowej w Suchodańcu, oznaczonych symbolem **WZ**, jeżeli jakość wody z tego ujęcia będzie odpowiadała wymaganiom określonym w obowiązujących przepisach;
- 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, planowaną siecią kanalizacyjną grawitacyjną lub grawitacyjno – tłoczną z przepompowniami oznaczonymi symbolem **Kp**; 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 rzeka Sucha i jej dopływy, 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 z odprowadzenie niezanieczyszczonej wody opadowej i roztopowej 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, P, U/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 (przepompownie ścieków – **Kp**), także na terenach nie wskazanych w planie, bez potrzeby jego zmiany, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków; zbiorowe urządzenia kanalizacyjne 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.

3. Do czasu zrealizowania planowanego systemu kanalizacji zbiorowej dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **MN, RM, RPZ, U, P, U/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 cieplną - 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. Ustala się dwa sąsiadujące tereny urządzeń łączności i - stacji bazowych telefonii komórkowej, oznaczonych symbolem **Tk**, z usytuowanymi na nich wieżami antenowymi, obiektem kontenerowym i urządzeniami zasilania w energię elektryczną.

2. Na terenach **Tk** dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń łączności, pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej wysokości tych urządzeń – 60 m oraz z uwzględnieniem odpowiednich ustaleń rozdziału 6 planu, dotyczących ochrony środowiska.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji w obszarze planu innych stacji telefonii komórkowej.

4. W zakresie telekomunikacji przewodowej plan przewiduje:

- 1) utrzymanie istniejącego przebiegu kabli łączności dalekosiężnej, dopuszcza się ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych;
- 2) rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania a także instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych.

§ 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 podziemne sieci wodociągowych, 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, nie powodujące konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, 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 stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych wodociągu gminnego (ujęcie Izbicko i ujęcie Suchodaniec – oba czasowo wyłączone z eksploatacji z powodu nadmiernej zawartości azotanów w czerpanej wodzie).

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; zakaz ten nie dotyczy odosobnionej zabudowy rolniczej, w tym 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 odpowiednimi decyzjami administracyjnymi.

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 wpływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

§ 35. 1. Dopuszcza się realizację na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie 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 szczegółowymi zakazami i ograniczeniami.

2. Realizacja przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 wymaga wcześniejszego przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w zakresie i w sposób określony w odpowiednich przepisach szczególnych.

3. Stwierdzone lub potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów szczególnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to zwłaszcza oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny przedsięwzięć na terenach: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (**P**), przedsięwzięć w zakresie specjalistycznej produkcji zwierzęcej na terenach **RPZ** i rozbudowy drogi krajowej (**KDGP**).

§ 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 drogi powiatowej nr 1854 O (ul. M. Buczka) 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, ujęte w gminnej ewidencji zabytków :

- 1) 5 stanowisk archeologicznych, numery stanowisk na rysunku planu przyjęto według ewidencji gminnej,
- 2) zabytki architektury i techniki :
 - a) kapliczka dzwonnica, murowana, połowa XIX w. – ul. 1 Maja w Suchodańcu,
 - b) kapliczka, murowana, początek XX w. – ul. Mickiewicza w Suchodańcu,
 - c) krzyż przydrożny, murowany, ok. 1900 r. – droga powiatowa nr 1854 przy granicy z gm. Strzelce Opolskie,
 - d) budynek byłej szkoły, murowany, lata 30-te XX w., ul. Szkolna w Suchodańcu,
 - e) domy mieszkalne i budynki gospodarcze w Suchodańcu, Haleńsku i Kolonii Lwowskiej – ujęte w ewidencji gminnej w pozycjach: 255/1285 do 291/1285, murowane, w większości z lat 20-tych i 30-tych XX w., kilka domów z 2 połowy XIX w.

2. Zakres ochrony konserwatorskiej obejmuje: zachowanie bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wystroju architektonicznego.
3. Inwestycje budowlane w obiektach i obszarach wymienionych w ust. 1 podlegają opiniowaniu przez organ konserwatorski w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.
4. Wszelkie roboty ziemne na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w ich bezpośrednim otoczeniu wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. 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. Scaleniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału przewiduje się objąć tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną **MN-1** oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów położone przy drodze krajowej nr 94, łącznie z przyległymi terenami komunikacji **KDD** i **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 terenach wymienionych w ust. 1 oraz na pozostałych nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, **ZP/MN**, **U** i **U/P**, jest możliwy bez scalenia gruntów pod warunkiem wcześniejszego wydzielenia dróg dojazdowych (**KDD**, **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 wydzielanie 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 zalesień nieużytków, oznaczone jako **MN/ZL** 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 zabudowy usługowej – **U** lub alternatywnie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**, oznaczone jako **U/P** 25% :
- 7) tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej – **RPZ** 25% :
- 8) tereny specjalistycznej produkcji rybackiej – **RPR** 25%:
- 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – **RU** 25% :
- 10) tereny rolnicze - **R** 0%:
- 11) tereny lasów i zadrzewień śródpolnych i nadwodnych - **ZL** 0%:
- 12) tereny planowanych zalesień użytków rolnych i nieużytków – **ZLp** 25%:
- 13) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) – **ZP** 0%:
- 14) tereny zieleni izolacyjnej – **ZI** 0%:
- 15) tereny wód powierzchniowych (stawy i ciekі podstawowe) – **WS** 0%:
- 16) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) – **W** 0%:
- 17) tereny dróg publicznych – **KDGP, KDL, KDD** 0%:
- 18) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** 0%:
- 19) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **WZ** 0%:
- 20) tereny urządzeń kanalizacji – **Kp** 0%:
- 21) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) – **Et** 15% :
- 22) tereny telekomunikacji (stacja telefonii komórkowej) – **Tk** 25% :

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

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

- 1) budowa, przebudowa i rozbudowa ulic i dróg gminnych publicznych **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10** 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;
- 5) modernizacja, rozbudowa klubu wiejskiego lub innych usług publicznych na terenie **Up** ;
- 6) urządzenie terenów zieleni publicznej **ZP**;
- 7) budowa obiektów sportu i rekreacji na terenie **US**.

§ 45. 1. Ustalenia planu dotyczące przebudowy drogi krajowej nr 94 (**KDGP**) oraz dróg powiatowych nr 1854 O (**KDL-1**) i nr 1850 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 Zettelmann

Załącznik nr 1.1
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.1.jpg

Rysunek planu część 1 z 15

Załącznik nr 1.2
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.2.jpg

Rysunek planu część 2 z 15

Załącznik nr 1.3
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.3.jpg

Rysunek planu część 3 z 15

Załącznik nr 1.4
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.4.jpg

Rysunek planu część 4 z 15

Załącznik nr 1.5
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.5.jpg

Rysunek planu część 5 z 15

Załącznik nr 1.6
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.6.jpg

Rysunek planu część 6 z 15

Załącznik nr 1.7
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.7.jpg

Rysunek planu część 7 z 15

Załącznik nr 1.8
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.8.jpg

Rysunek planu część 8 z 15

Załącznik nr 1.9
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.9.jpg

Rysunek planu część 9 z 15

Załącznik nr 1.10
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.10.jpg

Rysunek planu część 10 z 15

Załącznik nr 1.11
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.11.jpg

Rysunek planu część 11 z 15

Załącznik nr 1.12
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.12.jpg

Rysunek planu część 12 z 15

Załącznik nr 1.13
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.13.jpg

Rysunek planu część 13 z 15

Załącznik nr 1.14
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.14.jpg

Rysunek planu część 14 z 15

Załącznik nr 1.15
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.
Zalacznik1.15.jpg

Rysunek planu część 15 z 15

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIX/249/10
Rady Gminy Izbicko
z dnia 18 stycznia 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SUCHODANIEC
W OKRESIE POWTÓRNEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz.717 ze zm.) Rada Gminy Izbicko, wobec braku uwag – odstępuje od rozstrzygnięcia w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodniczący Rady Gminy
Izbicko**

Henryk Zettelmann

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, STANOWIĄCYCH ZADANIA WŁASNE GMINY IZBICKO, ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SUCHODANIEC ORAZ
O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) – Rada Gminy Izbicko przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Izbicko:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Suchodaniec, należące do zadań własnych Gminy Izbicko obejmują:

- 1) budowę gminnych dróg o parametrach klasy „D”, o łącznej długości ok. 430 mb,
- 2) przebudowę gminnych dróg do uzyskania parametrów klasy „D”, o łącznej długości ok. 1500 mb,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej w obszarze planu, o długości sieci głównej ok. 8120 mb,
- 4) rozbudowę sieci wodociągowej, rozdzielczej o długości ok. 1820 mb.

2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :

- 1) środki własne, fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;
- 2) kredyty, pożyczki preferencyjne.

3. Terminy realizacji inwestycji obejmujących infrastrukturę techniczną, wymienionych w punkcie 1 ustalane będą według wieloletniego planu inwestycyjnego gminy Izbicko.

**Przewodniczący Rady Gminy
Izbicko**

Henryk Zettelmann