MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI OTMICE gm. IZBICKO

UCHWAŁA NR XLI / 220 / 05
RADY GMINY IZBICKO z dnia 29 sierpnia 2005 r.

SPIS TREŚCI:

DZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

DZIAŁ II - PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 - Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Rozdział 2 - Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

Rozdział 3 - Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

Rozdział 4 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

Rozdział 5 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Rozdział 6 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

Rozdział 7 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

Rozdział 8 - Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

DZIAŁ III - PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 1 - Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów

Rozdział 2 - Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

Rozdział 3 - Postanowienia końcowe

ZAŁĄCZNIKI :

załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 lub pomniejszony do skali 1:5000

załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie uwzględnienia uwag do projektu planu

załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

UCHWAŁA NR XLI / 220 / 05

Rady Gminy Izbicko z dnia 29 sierpnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Otmice

---

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) oraz uchwały Rady Gminy Nr XII/65/03 dnia 29 września 2003 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.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Otmice, zwany dalej planem, obejmujący część wsi Otmice w granicach ustalonych na rysunku planu.

2. Obszar planu wyznaczają: od zachodu – granica terenu górniczego „Izbicko II" (objętego odrębnym planem miejscowym), od północy i wschodu – granica administracyjna wsi Otmice, od południa granica kompleksu leśnego.

§2.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu wsi Otmice 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 pożądanych przekształceń wsi.

2. Założone cele planistyczne powinny być 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 IV, V, VI i

grunty leśne, 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 (0,9 ha RIVb) oraz klasy V i VI pochodzenia nieorganicznego, nie wymagają uzyskania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze.

§ 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 zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM**
   3) tereny zabudowy usługowej - **U**
   4) tereny zabudowy usługowej (**U**) lub alternatywnie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), oznaczone jako **U,MN**
   5) tereny sportu i rekreacji – **US**
   6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (**P**)
   7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (**P**) lub alternatywnie - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (**RU**), oznaczone jako **P, RU**
   8) tereny rolnicze - **R**
   9) tereny lasów - **ZL**
   10) tereny zalesień użytków rolnych i nieużytków – **ZLp**
   11) tereny obsługi leśnictwa - **LU**
   12) tereny zieleni urządzonej (zieleń publiczna) – **ZP**
   13) cmentarz – **ZC**
   14) tereny wód powierzchniowych (stawy) - **WS**
   15) tereny dróg publicznych – **KD**
   16) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**
   17) parkingi publiczne - **KX**
   18) tereny wodociągów (stacja wodociągowa) – **WZ**
   19) tereny kanalizacji (przepompownie ścieków) – **KP**
   20) tereny elektroenergetyki - stacje transformatorowe – **ET**
   21) główne przewody sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej średniego napięcia, odpowiednio – **W, K, 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 oraz dóbr kultury współczesnej
   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 (strefa ochronna ujęcia wód podziemnych, zabytki architektury, stanowiska archeologiczne)
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 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 :
   1) 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
   2) przebiegu sieci rozdzielczych infrastruktury technicznej z wyjątkiem głównych przewodów elektroenergetycznych średniego napięcia oraz niektórych głównych przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych,
   3) rozwiązań technicznych zabudowy, tras komunikacyjnych i sieci infrastrukturalnych.

§ 6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są, z zastrzeżeniem wyjątku określonego w § 47:
   1) treść niniejszej uchwały
   2) oznaczenia na rysunkach planu:
      a) granice planu
      b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi, w przypadku podwójnego symbolu (U,MN i P,RU) 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 – ściśle określone
      d) linie podziałów wewnętrznych terenów o jednakowym przeznaczeniu – ściśle określone
      e) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne
      f) kierunki dostępności komunikacyjnej
      g) oznaczenia lub granice obiektów i obszarów objętych ochroną prawną
      h) granice obszarów i stref ograniczonego użytkowania - do czasu ewentualnej zmiany decyzją właściwego organu (strefa ograniczeń sanitarnych wokół cmentarza)
      i) 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, drugorzędnego lub dopuszczonego przeznaczenia terenu, dostępu każdej z wydzielonych działek do drogi publicznej oraz wyznaczenia rozmiarów nowych działek w sposób umożliwiający ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z odpowiednimi warunkami planu.

§ 7.

1. Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają:
   1) przeznaczenie podstawowe albo podstawowa funkcja terenu - przeważające przeznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym,
   2) drugorzędne przeznaczenie terenu – przeznaczenie terenu możliwe przy zachowaniu funkcji podstawowej terenu, po spełnieniu warunków ustalonych planem,
   3) alternatywne lub mieszane przeznaczenie terenu (dotyczy terenów oznaczonych podwójnym symbolem literowym: U/MN i P/RU) - przeznaczenie do wyboru: pod jedną z funkcji określonych symbolem albo pod obie funkcje w różnych proporcjach,
   4) dopuszczalne przekształcenie funkcji terenu – dopuszczalna zmiana funkcji podstawowej terenu,
   5) 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,
   6) linia zabudowy:
      a) obowiązująca - określone w planie usytuowanie elewacji frontowej budynku względem linii rozgraniczającej przyległą ulicę,
      b) nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do 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,
      d) 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,
   7) 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,

8) zabudowa zagrodowa - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również usługową,

9) 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 obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony przez właściwy organ, 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,

10) deszczownie ścieków rolniczych - stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi, służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych,

11) 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.

DZIAŁ II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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. Przeznaczenie drugorzędne – 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.

2. Dopuszczalne kierunki zmian i uzupełnień istniejącej zabudowy:
   1) przebudowa, rozbudowa, 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.

3. Przebudowę i remonty budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji i gabarytów 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 oraz wymianę i rozbudowę 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 6 lit. c),
2) zachować wymaganą przepisem szczególnym minimalną odległość budynków od pozostałych granic działki, przy czym dopuszcza się :
   a) utrzymanie istniejącego usytuowania ścian bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości mniejszej niż 3,0 m albo bezpośrednio przy granicy działki,
   b) nadbudowę istniejącej części budynku do wysokości najwyższej kondygnacji tego budynku, niezależnie od odległości części nadbudowywanej od granicy działki,
   c) sytuowanie nowego budynku lub jego nowej części ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 – 3,0 m od granicy albo bezpośrednio przy granicy, jeżeli na sąsiadującej działce budowlanej znajduje się budynek tak samo usytuowany, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz geometrii dachu,
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 – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego,
6) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu,
7) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 7) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych położonych przy tej samej ulicy, po obu stronach nowego budynku; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wysokość pośrednią,
8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2 i nie powinna przekraczać 13 m, do tej szerokości nie wlicza się złączonego budynku garażu lub budynku gospodarczego o elewacji frontowej cofniętej lub wysuniętej w stosunku do budynku mieszkalnego. W lukach zabudowy istniejącej szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna odpowiadać średniej szerokości budynków sąsiednich (z tolerancją do 20%), położonych przy tej samej ulicy w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki zabudowywanej, przy spełnieniu wymagań określonych w punkcie 2,

9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu zasadniczych połaci pod kątem 30° - 45°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem,
10) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego należy dostosować do sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki zabudowywanej, zaleca się stosowanie tej samej zasady w odniesieniu do koloru pokrycia dachu i sposobu doświetlenia poddasza (okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna połaciowe),
11) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego. Budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym, o wysokości mniejszej niż wysokość budynku mieszkalnego. Wystrój zewnętrzny budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego,
12) w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wyszczególnionych w § 39 należy uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej,
13) elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji sidingowych oraz na wznoszenie monolitycznych (bez prześwitów) ogrodzeń wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, zalecana wysokość ogrodzenia działki - 1,2 m od powierzchni terenu,
14) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicy działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów.

§ 9.

1. Tereny oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3 -** przeznaczenie podstawowe: tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami przydomowymi. Przeznaczenie drugorzędne – 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.

2. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem **MN –2** będzie możliwa dopiero po wyczerpaniu możliwości dalszej zabudowy na terenie **MN-1.**

3. Zabudowę 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) zachować wymaganą przepisem szczególnym minimalną odległość budynków od pozostałych granic działki, 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 geometrii dachu (t.zw. budynki bliźniacze),
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: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
6) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu,
7) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 7) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do 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 ustala się w przedziale od 2,8 m do 4,3 m,
8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2 i nie powinna przekraczać 13 m, do tej szerokości nie wlicza się złączonego budynku garażu lub budynku gospodarczego o elewacji frontowej cofniętej lub wysuniętej w stosunku do budynku mieszkalnego,
9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 35° - 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 głównej kalenicy 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, w tym garażu jedno lub dwustanowiskowego, o wysokości mniejszej niż budynku mieszkalnego. Budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym. Wystrój zewnętrzny budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego,
15) nie zezwala się na wznoszenie monolitycznych (bez prześwitów) ogrodzeń wzdłuż frontowej granicy działki, wymagany prześwit ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejszy niż 25%, zalecana wysokość ogrodzenia działki - 1,2 m od powierzchni terenu,
16) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicy działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów.

§ 10.

1. Tereny oznaczone symbolem **RM -** przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z budynkami, urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami, z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie drugorzędne – usługi agroturystyczne i inne usługi nieuciążliwe prowadzone przez właściciela nieruchomości.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach RM :

1) przebudowa, rozbudowa, 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, na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy jednorodzinnej, w takim przypadku obowiązują warunki określone w § 8 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową i produkcyjną, także lokalizację nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko zawsze jest wymagane.

3. W granicach zabudowy zagrodowej RM dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt, z wyjątkiem zwierząt futerkowych mięsożernych, w obiektach o maksymalnej obsadzie 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) lub w innej obsadzie która nie spowoduje zaliczenia obiektu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakościowych powietrza, w tym zapachowych, określonych w przepisie szczególnym - na przyległych terenach MN i usług oraz przestrzeniach publicznych.

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 budynków istniejących na terenach RM 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 6 lit. c).
2) zachować wymaganą przepisem szczególnym minimalną odległość budynków od pozostałych granic działki, przy czym dopuszcza się, z zastrzeżeniem punktu 3 :
   a) utrzymanie istniejącego usytuowania ścian bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości mniejszej niż 3,0 m albo bezpośrednio przy granicy działki,
   b) nadbudowę istniejącej części budynku do wysokości najwyższej kondygnacji tego budynku, niezależnie od odległości części nadbudowywanej od granicy działki,
   c) sytuowanie nowego budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 – 3,0 m od granicy albo bezpośrednio przy granicy, jeżeli na sąsiadującej działce znajduje się budynek tak samo usytuowany, o podobnej wysokości, podobnej funkcji oraz geometrii dachu,
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 – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego,

6) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego - ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu,
7) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 7) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej,
8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna odpowiadać szerokości budynków sąsiednich (z tolerancją do 20%), położonych przy tej samej ulicy w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki; do tej szerokości nie wlicza się złączonego budynku garażu lub budynku gospodarczego o elewacji frontowej cofniętej lub wysuniętej w stosunku do budynku mieszkalnego,
9) dach budynku mieszkalnego: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 45°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem,
10) usytuowanie głównej kalenicy oraz kolor pokrycia dachu i sposób doświetlenia poddasza (okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna połaciowe) dostosować do sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki zabudowywanej,
11) zabudowę gospodarczą dostosować skalą i stylem do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi, także w odniesieniu do wysokości,
12) w stosunku do obiektów wpisanych do rejestru zabytków uwidocznionych w § 39 należy uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej,
13) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicy działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów.

§ 11.

1. Tereny oznaczone symbolem **U –** o przeznaczeniu podstawowym: tereny istniejącej i planowanej zabudowy usługowej - usług publicznych (oświaty, wyznaniowych, kultury) i komercyjnych (handlu, gastronomii, rzemiosła, innych); przeznaczenie drugorzędne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wydzielone pomieszczenia mieszkalne dla potrzeb właściciela na terenach usług komercyjnych. Dodatkowo wyróżnia się tereny:
1) **U–1**, szkoła
2) **U–2**, przedszkole
3) **U-3**, kościół
4) **U,MN,** tereny przeznaczenia alternatywnego (usługi albo zabudowa mieszkaniowa) lub mieszanego (usługi i zabudowa mieszkaniowa)

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 zawsze jest wymagane oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

3) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe z wyjątkiem terenów **U-3,** 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 6 lit. c),
2) zachować wymaganą przepisem szczególnym minimalną odległość budynków od pozostałych granic działki, przy czym dopuszcza się :
   a) utrzymanie istniejącego usytuowania ścian bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości mniejszej niż 3,0 m albo bezpośrednio przy granicy działki,
   b) nadbudowę istniejącej części budynku do wysokości najwyższej kondygnacji tego budynku, niezależnie od odległości części nadbudowywanej od granicy działki,
   c) sytuowanie nowego budynku ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 – 3,0 m od granicy albo bezpośrednio przy granicy, jeżeli na sąsiadującej działce budowlanej znajduje się budynek tak samo usytuowany, o takiej samej wysokości, podobnej funkcji oraz geometrii dachu,
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 skalą, ukształtowaniem bryły i materiałem do istniejącej i otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy,
6) liczba kondygnacji – do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie wliczając poddasza użytkowego,
7) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,0 m od powierzchni terenu,
8) wysokość elewacji frontowej budynku usytuowanego w frontowej części działki (mierzoną wg ustaleń § 7 ust. 1 pkt 7) ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków, położonych przy tej samej ulicy po obu stronach nowego budynku; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej,
9) szerokość elewacji frontowej budynku powinna odpowiadać szerokości budynków sąsiednich (z tolerancją do 20%), położonych przy tej samej ulicy w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki,
10) dach budynku: stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 30° - 45°, pokryty dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się także dachy o innej geometrii jeżeli zostanie to odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym,
11) usytuowanie głównej kalenicy oraz kolor pokrycia dachu i sposób doświetlenia poddasza (okna w ścianach szczytowych, lukarny, okna połaciowe) dostosować do sąsiednich budynków, położonych przy tej samej ulicy w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki,
12) w stosunku do zabudowy zabytkowej należy uwzględnić warunki ochrony konserwatorskiej według ustaleń § 39,

13) w granicach działki należy urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, według odpowiednich ustaleń § 24 ust. 3,
14) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

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

5. Na terenach oznaczonych symbolem **U,MN** w przypadku wydzielenia działek dla więcej niż jednego inwestora - ustala się wymóg sporządzenia koncepcji programowo – przestrzennej według zasad określonych w § 41.

§ 12.

Teren oznaczony symbolem **US -** przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji, przeznaczenie drugorzędne - tereny imprez kulturalnych i masowych z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu **US**:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczającej drogi (KD) sąsiadującej z terenem inwestycji,
2) wysokość obiektów kubaturowych – do 3 kondygnacji naziemnych, nie większa niż 12 m,
3) formę zabudowy, elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami, z uwzględnieniem wymagań funkcjonalnych,
4) wielkość powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowych oraz geometrię dachów – dostosować do funkcji obiektów i skali przedsięwzięcia,
5) udział powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie powinien być mniejszy niż 15 %, nie wliczając trawiastych nawierzchni boisk,
6) na obrzeżach terenu należy urządzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, oraz inną zieleń urządzoną,
7) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić w miarę potrzeb i możliwości :
   a) boiska do piłki nożnej z bieżnią lekkoatletyczną, boiska do siatkówki, koszykówki i innych gier,
   b) kubaturowe obiekty sportowo-rekreacyjne,
   c) zieleń urządzoną z urządzeniami małej architektury,
   d) drogi wewnętrzne i parkingi
8) należy przewidzieć urządzenia odwadniające, zapewniające sprawne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni boisk, dróg wewnętrznych i parkingów,
9) do obiektów powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m, przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach,
10) dojścia do kompleksu sportowego oraz otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne,
11) miejsca postojowe dla pojazdów, także dla osób niepełnosprawnych urządzić w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu.

§ 13.

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

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) możliwość lokalizowania zabudowy usługowej z wyłączeniem usług publicznych,
4) przebudowę, rozbudowę, 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 zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) 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 zewnętrznej krawędzi jezdni dróg powiatowych i 6 m od krawędzi pozostałych dróg i ulic,
2) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 12 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej,
3) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych - do 3 kondygnacji naziemnych, wliczając poddasze użytkowe,
4) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
   a) drogi wewnętrzne i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych
   b) zieleń urządzoną na min. 20 % powierzchni,
   c) wymagane zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych:
      - pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi
      - wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe
      - na terenach baz transportowych i innych obiektów obsługi transportu - separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacyjnej do systemu zewnętrznego.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **P** w przypadku wydzielenia działek dla więcej niż jednego inwestora - ustala się wymóg sporządzenia koncepcji programowo – przestrzennej według zasad określonych w § 41.

§ 14.

1. Plan ustala obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej :

1) **R** - tereny użytków rolnych i ogrodów
2) **RU -** tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (alternatywne przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną i składowo-magazynową **P**).

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 istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych a także wprowadzanie nowych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
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 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) realizację nowej zabudowy zagrodowej i innej zabudowy służącej produkcji rolnej na gruntach rolnych klas IV – VI w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
      – zabudowa jest związana z gospodarstwem rolnym położonym w gminie Izbicko, o powierzchni przekraczającej średnią wielkość gospodarstwa rolnego w tej gminie
      – teren nowej zabudowy ma dostęp do drogi publicznej (z wyłączeniem bezpośredniego zjazdu z dróg powiatowych) i niezbędnych sieci infrastruktury technicznej
      – zachowane będą wymagane przepisem szczególnym odległości linii zabudowy od przyległych dróg z uwzględnieniem przewidywanych w planie poszerzeń pasów drogowych
      – wysokość budynków nie przekroczy 8 m
      – zabudowa nie będzie sprzeczna z przepisami szczególnymi.

3. Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU –** ustala się :
1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów,
2) budowę nowych obiektów produkcji rolniczej, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 5,
3) 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 o których mowa w ust. 3 obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania :
1) wielkość obsady ferm chowu zwierząt i sposób hodowli dostosować do ograniczeń wynikających z ochrony środowiska, określonych w rozdziale 6,
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,

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, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej,
5) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych - do 2 kondygnacji naziemnych, wliczając poddasze użytkowe,
6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
   a) drogi wewnętrzne i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych
   b) zieleń urządzoną na min. 20 % powierzchni,
   c) 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.

§ 15.

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

2. Na terenach lasów i zalesień, oznaczonych **ZL** i **ZLp** 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 dotyczącymi terenów rolniczych (R) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych RV, RVI i PsVI, jeżeli powierzchnia pojedyńczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem **LU** – ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwie leśnym wraz z budynkami (leśniczówka) z urządzeniami towarzyszącymi. Przeznaczenie drugorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla pracowników leśnictwa.

5. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **LU** :
1) przebudowa, rozbudowa, wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących,
2) budowa nowych budynków służących produkcji leśnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,
3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

6. W granicach terenów **LU** dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt, z wyjątkiem zwierząt futerkowych mięsożernych, w obiektach o maksymalnej obsadzie 39 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu szczególnego) lub w innej obsadzie która nie spowoduje zaliczenia obiektu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - pod warunkiem nieprzekraczania standardów jakościowych powietrza, w tym zapachowych, określonych w przepisie szczególnym - na przyległych terenach MN i usług oraz przestrzeniach publicznych.

7. Przebudowę i remonty budynków istniejących na terenach **LU** można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej.

8. Nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę budynków istniejących na terenach **LU** realizować z zachowaniem odpowiednich zasad dla zabudowy zagrodowej RM, określonych w § 10 ust. 5.

§ 16.

1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:
   1) **ZP** - zieleń urządzona - parkowa i skwery
   2) **ZC** - cmentarz
   3) tereny zieleni izolacyjnej i innej zieleni urządzonej w granicach terenów zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej P, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU i terenu sportu i rekreacji US.

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

3. Cmentarz wyznaniowy **ZC** - w zagospodarowaniu terenu uwzględnić:
   1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, kaplicę, zieleń o założeniu parkowym i część gospodarczą
   2) ogrodzenie z trwałego materiału, o wysokości 1,5 - 2,0 m
   3) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z hydrantem naziemnym
   4) zaopatrzenie w energię elektryczną
   5) urządzenie parkingu publicznego **KX** - według ustaleń rysunku planu
   6) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach, wywóz na wysypisko.

4. Zieleń izolacyjną na terenach zabudowy produkcyjnej i magazynowo-składowej P oraz na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU należy realizować obowiązkowo w zakresie określonym w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką z udziałem zimozielonej, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu; dopuszcza się uzupełnienie pasów zieleni izolacyjnej ekranami akustycznymi.

§ 17.

Ustala się tereny wód powierzchniowych - stawów wraz z towarzyszącymi urządzeniami, oznaczone symbolem **WS,** oraz zasady ich użytkowania:

1) urządzenia wodne utrzymywać w odpowiednim stanie, modernizować w razie potrzeby
2) urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego
3) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód
4) dopuszcza się wykorzystanie stawów do prowadzenia gospodarki rybackiej (zarybienie i odłowy wędkarskie)
5) zabrania się grodzenia wód publicznych w odległości 1,5 m od linii brzegu a także zakazywania przechodzenia przez ten obszar
6) zabrania się zanieczyszczania wód otwartych ściekami oraz w inny sposób.

Rozdział 2
Tereny wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji istniejącej zabudowy

§ 18.

1. Wyznacza się tereny wymagające przekształceń istniejącej zabudowy i zagospodarowania w związku z zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:
   1) zabudowany teren po Państwowym Gospodarstwie Rolnym przy ul. Zawadzkiego oznaczony symbolem **P/RU**
   2) częściowo zabudowane tereny po byłym lotnisku wojskowym z okresu II wojny światowej w rejonie ulic Strachwitza, Eichendorfa, Nałkowskiej, Zawadzkiego oznaczone symbolami **MN, ZLp, R**.

2. Kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny po eksploatacji odkrywkowej kopalin – kruszywa naturalnego lub wapieni, częściowo zrekultywowane, wymagające dalszej rekultywacji i docelowego zagospodarowania, położone na działkach nr: 112, 126/2, 129, 130, 133, 197, 199, 259/1, 342.

2. Kierunki przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu, decyzje o sposobie ich ewentualnej zabudowy należy podejmować po przeprowadzeniu szczegółowych badań geotechnicznych podłoża budowlanego z uwagi na prawdopodobieństwo występowania mało nośnych gruntów nasypowych (odpadów).

§ 20.

Wskazuje się tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy – obejmujące zabudowę zagrodową RM i zespół folwarczny (P, RU), rozlokowane w centralnej części wsi po obu stronach ul. Al. Zawadzkiego; odbudowa i przebudowa budynków na tych terenach wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 21.

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, gminne drogi (ulice) wewnętrzne, place, parkingi publiczne
   3) cmentarz - **ZC**
   4) tereny sportu i rekreacji - **US**.

2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się :
   1) możliwość wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych,
   2) możliwość lokalizowania – po uzyskaniu zezwolenia Wójta Gminy Izbicko - 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) lokalizowanie szaletów publicznych, przystanków autobusowych,
   4) instalowanie barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego,
   5) możliwość umieszczania nośników reklamowych.

§ 22.

Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny oznaczone symbolem US, oraz tereny komunikacji.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 23.

1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne, oznaczone symbolem **KD** z wyróżnieniem :
   1) **KD-1** - droga powiatowa nr 1809 O relacji: Izbicko – Ligota Dolna, klasy Z - zbiorcza, o wymaganej i przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających - 20 m w postaci rezerwy terenu (z wyjątkiem obustronnie zabudowanego odcinka ul. Al. Zawadzkiego który pozostaje w obecnych liniach rozgraniczających), w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,0 km o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 8 - 13 m; dostępność z posesji przyległych do ul. Zawadzkiego i bocznych ulic
   2) **KD-2 -** droga powiatowa nr 1850 O relacji: Otmice – DK 94 (Suchodaniec) klasy L – lokalna, o wymaganej i przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m do 15 m z dopuszczeniem pozostawienia istniejącej szerokości pasa drogowego; w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,83 km w ciągu ul. Kościuszki ul.

Głowackiego (przysiółek Henryków), dostępność z posesji przyległych do ul. Kościuszki i Głowackiego oraz z bocznych dróg dojazdowych

3) **KD-3 -** droga powiatowa nr 1817 O relacji: Otmice – Kamień Śląski klasy Z – zbiorcza , o wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających – 20 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,7 km w ciągu ul. Al. Zawadzkiego; ze względu na istniejącą zabudowę dopuszcza się w granicach planu zachowanie obecnej szerokości w liniach rozgraniczających jak dla drogi lokalnej (min. 12 m) przy równoczesnym utrzymaniu pozostałych parametrów jak dla drogi zbiorczej; dostępność z posesji przyległych do ul. Zawadzkiego i bocznych dróg dojazdowych
4) droga gminna klasy L - lokalna, o nieograniczonej dostępności:
KD-4 – ul. E. Orzeszkowej, szerokość w istniejących i planowanych liniach rozgraniczających: 13 - 14 m, długości w granicach planu – 0,37 km
5) **KD** - ulice i drogi klasy D - dojazdowe, istniejące i projektowane, o wymaganej i planowanej szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m, wyjątkowo 6 - 8 m, dostępność nieograniczona.

2. Pasy rezerwy na poszerzenie drogi powiatowej nr 1809 (KD-1) tworzy się w celu umożliwienia modernizacji tych dróg; tereny w pasach rezerwy – do czasu jej wykorzystania w planowanym celu - należy użytkować w dotychczasowy sposób.

§ 24.

1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą drogi wewnętrzne i parkingi :

1) **KDW** - drogi wewnętrzne (gospodarcze, rolnicze i leśne), w istniejących liniach rozgraniczających,
2) **KX -** parkingi publiczne.

2. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami: **P**, **RU**, **ZC**, **U**, **US** - według rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymaganych w granicach terenów usług, produkcji, składów i magazynów, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ogrodów działkowych:

1) na terenach **U**, **US**:
   a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług
   b) 1 - 2 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych
   c) 2 - 3 stanowiska / 10 osób jednocześnie korzystających z usług
2) na terenach **P** :
   a) 3 - 5 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej
   b) 2 - 4 stanowiska / 10 stanowisk pracy
3) liczba miejsc parkingowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych: 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych
4) dodatkowo należy uwzględnić na terenach **P** odpowiednią, określoną wg indywidualnych potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

§ 25.

1. Plan przewiduje poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej poprzez:

1) remonty i modernizacje istniejących dróg i skrzyżowań w tym poszerzenie do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym,
2) budowę nowych dróg dojazdowych w planowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN-1, MN-2, MN-3).

2. W realizacji przedsięwzięć wymienionych w ust. 1 należy uwzględnić:
1) potrzeby osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich
2) ochronę akustyczną sąsiadujących terenów na których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 26.

1. W liniach rozgraniczających dróg publicznych należy organizować, zgodnie z ustaloną klasą drogi i związanymi z nią parametrami:
1) ruch kołowy
2) ruch rowerowy (ścieżki rowerowe - w poboczach dróg powiatowych Izbicko – Ligota Dolna oraz Otmice – Kamień Śląski , Otmice – DK 94 Suchodaniec)
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
7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa)
8) zieleń 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 obszarów planu w energię elektryczną:
1) w zakresie średnich napięć - z GPZ Ozimek i GPZ Strzelce Opolskie i GPZ Tarnów Opolski, 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) Otmice „Wodociągi" - stacja wnętrzowa o mocy znamionowej 100 kVA
b) Otmice „Wieś" - stacja wnętrzowa o mocy znamionowej 250 kVA
c) Otmice II - stacja słupowa o mocy znamionowej 250 kVA
d) Henryków - stacja słupowa o mocy znamionowej 250 kVA

2. Przewiduje się rozbudowę sieci kablowych średnich i niskich napięć na wszystkich obszarach projektowanego zainwestowania oraz modernizację istniejących i realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w szczególności na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej MN-1 i MN-2.

3. Stacje transformatorowe i linie o których mowa w ust 2 należy realizować w miarę pojawiających się potrzeb, w miejscach wyznaczonych według koncepcji programowo-przestrzennych i projektów zagospodarowania terenu - bez potrzeby zmian planu.

4. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć należy w miarę potrzeb i możliwości skablować na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

§ 28.

Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w wodę:

1) dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z ujęć wodociągu gminnego w Krośnicy za pośrednictwem stacji wodociągowej (**WZ**), przewodami oznaczonymi na rysunku planu symbolem **W**
2) w miarę potrzeb przewiduje się rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej na terenach planowanego zainwestowania i budowę przewodów tranzytowych - nie wskazanych na rysunkach planu, bez potrzeby zmiany planu.

§ 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, niektóre główne przewody sieci oznaczono na rysunku planu symbolem **K**
   2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - do sieci kanalizacji deszczowej – krytej i otwartej, docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz sieci kanalizacji komunalnej także studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów)
   3) w miarę potrzeb przewiduje się rozbudowę rozdzielczych sieci kanalizacyjnych na terenach planowanego zainwestowania i budowę przewodów tranzytowych - nie wskazanych na rysunkach planu, bez potrzeby zmiany planu
   4) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – na własny teren nieutwardzony, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich
   5) odprowadzenie ścieków przemysłowych - z terenów P, U - do sieci kanalizacyjnej o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia.

2. Na całym obszarze planu wyklucza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

4. Wyznacza się teren obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej: **KP** – przepompowni ścieków, obiekty te należy wyposażyć w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów; w miarę pojawiających się potrzeb przepompownie ścieków można realizować także w

miejscach wyznaczonych według koncepcji programowo-przestrzennych i projektów zagospodarowania terenu - bez potrzeby zmian planu.

§ 30.

1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię cieplną - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania 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.

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.

§ 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 przepisu szczególnego.

§ 33.

1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć i telekomunikacyjne wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi - należy prowadzić w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami tych dróg.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust. 1 oraz lokalizowanie urządzeń i obiektów towarzyszących (np. stacji transformatorowych, stacji redukcyjno-pomiarowych, przepompowni, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych) na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami - w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości.

Rozdział 6

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

§ 34.

Plan określa - oprócz ustaleń ściśle adresowanych - ogólne zasady ochrony środowiska naturalnego, w szczególności wód podziemnych, elementu środowiska najbardziej zagrożonego na obszarze planu - znajdującego się w całości w granicach głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP 333 „Opole – Zawadzkie" i GZWP 335 „Krapkowice – Strzelce Opolskie") oraz częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Izbicko" i w obszarze zasilania ujęcia wód podziemnych „Tarnów Opolski":

1. Zakazuje się na całym obszarze planu:
   1) lokalizowania deszczowni ścieków rolniczych oraz wylewisk ścieków
   2) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków
   3) innych form wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych.

2. W granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Izbicko" obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone odpowiednią decyzją Wojewody Opolskiego.

3. 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.

Wyznacza się strefę ograniczeń sanitarnych w promieniu 50 m od planowanego cmentarza **ZC,** w której obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz zakaz działalności związanej z produkcją i dystrybucją żywności.

§ 36.

1. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przepis szczególny zawsze wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem przebudowy dróg powiatowych oraz przedsięwzięć na terenach zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowych (P) jeżeli rodzaj przedsięwzięcia jest zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i szczegółowymi warunkami jego zabudowy i zagospodarowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których właściwy organ może stwierdzić obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, pod warunkiem zgodności rodzaju przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu i szczegółowymi warunkami jego zabudowy i zagospodarowania.

§ 37.

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**), terenach zabudowy zagrodowej (**RM**), terenach usług (**U**) i terenach przeznaczenia alternatywnego (**U,MN)** – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

2) na terenach usług oświaty (szkoła **U-1**, przedszkole **U-2**) – obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży

§ 38.

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody; w przypadku ich ustanowienia należy stosować formy ich ochrony określone w odpowiednich przepisach odrębnych i decyzjach.

Rozdział 7
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych

§ 39.

1. W obszarze planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub ujęte w ewidencji zabytków i uwidocznione na rysunkach planu, podlegające prawnej ochronie konserwatorskiej:

Zabytki architektury, techniki :

1) zabudowa folwarczna (dom rządcy, wozownia, spichlerz, obora-jałownik, obora), XIX w. nr rejestru zabytków – 191/67
2) kapliczka dzwonnica, 1 połowa XIX w.
3) kapliczka słupowa ul. Zawadzkiego 45, połowa XIX w.
4) dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w. ul. Kościuszki 1
5) dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w. ul. Kościuszki 5
6) dom mieszkalny, koniec XIX w - ul. Zawadzkiego 5
7) dom mieszkalny, XIX/ XX w - ul. Zawadzkiego 6
8) dom mieszkalny, koniec XIX w; lata 60-te XX w - ul. Zawadzkiego 7
9) budynek gospodarczy, XIX / XX w - ul. Zawadzkiego 7
10) stodoła , koniec XIX w ul. Zawadzkiego 7
11) dom mieszkalny, koniec XIX w - ul. Zawadzkiego 11
12) dom mieszkalny , koniec XIX w - ul. Zawadzkiego 14
13) dom mieszkalny , 4 ć. XX w - ul. Zawadzkiego 18
14) dom mieszkalny , koniec XIX w - ul. Zawadzkiego 20
15) dom mieszkalny , 4 ć. XX w - ul. Zawadzkiego 37
16) leśniczówka, 1 połowa XIX w - ul. Zawadzkiego 45
17) dom mieszkalny , 1920 r. - ul. Zawadzkiego 64
18) dom mieszkalny, lata 30 XX w. - ul. Zwycięstwa 1
19) dom mieszkalny, początek XX w. - ul. Zwycięstwa 5
20) dom mieszkalny, lata 20 XX w. - ul. Zwycięstwa 11
21) dom mieszkalny, 1868 r. - ul. Zwycięstwa 13
22) trafostacja , lata 30 XX w – ul. Kościuszki 33
23) kapliczka , połowa XIX w. ul. Głowackiego 24
24) dom mieszkalny , 1932 r. - ul. Głowackiego 1
25) dom mieszkalny , koniec XIX w. - ul. Głowackiego 2

26) dom mieszkalny , 2 ćw. XX w. - ul. Głowackiego 3
27) dom mieszkalny , początek XX w. - ul. Głowackiego 5
28) dom mieszkalny , 2 ćw. XX w. - ul. Głowackiego 6
29) dom mieszkalny , 2 ćw. XX w. - ul. Głowackiego 7
30) dom mieszkalny, koniec XIX w. - ul. Głowackiego 14
31) dom mieszkalny, koniec XIX w. - ul. Głowackiego 16
32) dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w. - ul. Głowackiego 19
33) dom mieszkalny, 1939 r. - ul. Głowackiego 20
34) dom mieszkalny, 1927 r. - ul. Głowackiego 22
35) budynek gospodarczy, 1 ćw. XX w. - ul. Głowackiego 22
36) dom mieszkalny, 1 ćw. XX w. - ul. Głowackiego 24
37) budynek gospodarczy, 1 ćw. XX w. - ul. Głowackiego 24
38) dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w. - ul. Głowackiego 26

Stanowiska archeologiczne:

39) stanowisko archeologiczne nr 1 **-** punkt osadniczy, wczesne średniowiecze (XI-XV w), dz. nr 407.

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

3. Lista zabytków wyszczególnionych w ust. 1, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, podlega weryfikacji i uaktualnieniu po założeniu i sporządzeniu gminnej ewidencji zabytków o której mowa w przepisach szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Wszelkie roboty ziemne na obszarze stanowiska archeologicznego, wymienionego w ust. 1 bądź w jego pobliżu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; w przypadku stwierdzenia znalezisk archeologicznych należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić znalezisko oraz niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Urząd Gminy w Izbicku.

Rozdział 8
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 40.

1. Scaleniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału należy objąć tereny przeznaczone pod planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunkach planu symbolami **MN-1** , **MN-2, MN-3** łącznie z przyległymi terenami komunikacji **KD**.

2. Scalenie i podział terenu oznaczonego symbolem **MN-2** należy przeprowadzić z uwzględnieniem ustaleń § 9 ust. 2.

3. Podział terenów wymienionych w ust. 1 na działki przeprowadzić 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 § 42.

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

§ 41.

1. Scaleniu i podziałowi podlegają również tereny oznaczone w planie symbolami: **U**,**MN** oraz **P,RU** (symbole dwuczłonowe) w przypadku gdy mają być zabudowane i zagospodarowane przez więcej niż jednego inwestora.

2. Podział terenów o których mowa w ust. 1 na działki przeprowadzić zgodnie z koncepcją programowo-przestrzenną uzgodnioną przez Wójta Gminy Izbicko; koncepcja powinna określać:

a) program i charakterystykę techniczną inwestycji
b) układ projektowanych dróg wewnętrznych i powiązania z drogą publiczną
c) projektowany podział funkcjonalny
d) projektowany podział na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku wyboru takiej funkcji na terenach U,MN z zachowaniem minimalnych rozmiarów działek, określonych w § 42
e) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 42.

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 i sieci infrastrukturalnych
3) zgodności zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** oraz z przepisami szczególnymi.

§ 43.

1. Scaleniu dla ponownego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w § 40 i § 41, 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

§ 44.

1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychczasowy sposób.

2. Tereny w pasach rezerwy pod rozbudowę drogi powiatowej **KD-1**, wyłącza się z możliwości realizacji zabudowy zagrodowej o której mowa w § 14 ust. 2 pkt 4 lit. c.

Rozdział 2
Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 45.

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 tej ustawy - w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN –** 15 %,
2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) **RM -** 15 %,
3) tereny zabudowy usługowej **U -** 25 %,
4) tereny sportu i rekreacji **US** - 0 %,
5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P -** 25 %,
6) tereny rolnicze **R -** 0 %,
7) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych **RU** – 25 %,
8) tereny lasów **ZL** - 0 %,
9) tereny zalesień użytków rolnych i nieużytków **ZLp** - 25 %,
10) tereny obsługi leśnictwa **LU** – 10 %,
11) tereny zieleni urządzonej (zieleń publiczna) **ZP -** 0 %,
12) cmentarz **ZC** - 0 %,
13) tereny wód powierzchniowych **WS** - 0 %,
14) tereny dróg publicznych **KD** - 0 %,
15) tereny dróg wewnętrznych **KDW** - 0 %,
16) parkingi publiczne **KX** - 0 %,
17) tereny wodociągów **WZ** (stacja wodociagowa) – 0 %,
18) tereny kanalizacji **KP** (przepompownie ścieków) - 0 %,
19) tereny elektroenergetyki **ET** (stacje transformatorowe) - 15 %,

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 46.

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

1) przebudowa i rozbudowa drogi lokalnej KD-4 oraz budowa, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg dojazdowych KD i KDW do osiągnięcia parametrów ustalonych w planie
2) budowa i przebudowa parkingów publicznych (KX)

3) budowa wodociągów tranzytowych, w tym Izbicko – Otmice (W)
4) rozbudowa rozdzielczej sieci wodociągowej i urządzeń stacji wodociągowej (W, WZ)
5) rozbudowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej (K, KP)
6) budowa cmentarza (ZC) (wraz z parkingiem KX)
7) urządzenie terenów zieleni publicznej (ZP)
8) rozbudowa obiektów sportu i rekreacji na terenie US.

§ 47.

1. Ustalenia planu dotyczące przebudowy dróg powiatowych, oznaczonych w planie symbolami **KD-1**, **KD-2**, **KD-3**, służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2. Inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegająca na rozbudowie drogi powiatowej nr 1809 O (poszerzenie istniejącego pasa drogowego **KD-1**) została zgłoszona przez zarządcę wymienionej drogi jako wniosek do planu. Ustalenia planu dotyczące tej inwestycji staną się ustaleniami obowiązującymi po wypełnieniu przez właściwe organy administracji rządowej i samorządowej odpowiednich warunków określonych w art. 21 i art. 44 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .

§ 48.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izbicko.

§ 49.

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

§ 50.

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