UCHWAŁA NR XII/52/2011
RADY GMINY IZBICKO

z dnia 26 września 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi SIEDLEC

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. z późn. zm.: Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.: z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804) oraz uchwały Rady Gminy Nr XL/ 207 /09 Rady Gminy Izbicko z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec, - po stwierdzeniu, że nie naruszono ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko, przyjętego uchwałą Nr IX/52/99 Rady Gminy Izbicko z dnia 14 czerwca 1999 r., Rada Gminy Izbicko uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec, zwany dalej planem, obejmujący obszar wyznaczony granicą administracyjną obrębu Siedlec.

§ 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 pożądanych przekształceń wsi Siedlec.

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 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 oznaczone na rysunku i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN** ;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW** ;

3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) - **RM** ;

4) tereny usług komercyjnych - **U**

5) tereny usług turystyki i wypoczynku – **UT**

6) tereny usług o charakterze publicznym - **UP** ;

7) tereny sportu i rekreacji - **US**

8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **P** ;

9) tereny planowanych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - **Pp** ;

10) tereny specjalistycznej produkcji rolnej i zwierzęcej - **RPZ** ;

11) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - **RU**

12) tereny rolnicze - **R** ;

13) tereny rolnicze rezerwowane pod poszerzenie dróg powiatowych **– Rr** ;

14) tereny lasów i zadrzewień śródpolnych - **ZL** ;

15) tereny lasów rezerwowane pod poszerzenie dróg powiatowych – **ZLr** ;

16) tereny planowanych zalesień użytków rolnych i nieużytków - **ZLp** ;

17) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) – **ZP** ;

18) tereny ogrodów działkowych – **ZD** ;

19) tereny wód powierzchniowych (stawy i cieki podstawowe) - **WS** ;

20) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) – **Wm** ;

21) czynne źródło subartezyjskie – **Wn** ;

22) tereny dróg publicznych – **KDZ** , **KDL** , **KDD** ;

23) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** ;

24) ciągi pieszo-jezdne **– KP**

25) tereny lokalizacji urządzeń nawigacyjnych lotniska „Opole” w Kamieniu Śląskim – **KL** ;

26) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **WZ** ;

27) tereny urządzeń kanalizacji (przepompownie ścieków) – **Ks** ;

28) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) - **Et** ;

29) główne przewody sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - **E 15 kV** .

30) główne przewody sieci wodociągowej - **W** ;

31) główne przewody sieci kanalizacyjnej (projektowane) - **K.**

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 § 52 ust. 2:

1) treść niniejszej uchwały,

2) oznaczenia na rysunkach planu:

a) granice planu,

b) przeznaczenie terenów określone odpowiednimi symbolami literowymi,

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, w szczególności w zakresie komunikacji.

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) podstawowe przeznaczenie terenu albo funkcja terenu - przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;

2) dopuszczalne przekształcenie funkcji terenu – dopuszczalna zmiana funkcji podstawowej lub drugorzędnej terenu;

3) budynki i urządzenia towarzyszące – budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową lub drugorzędną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;

4) front działki - część działki która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

5) elewacja frontowa - ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;

6) wysokość elewacji frontowej budynku – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem :

   a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z attyką

   b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;

7) linia zabudowy :

   a) obowiązująca - określone w planie usytuowanie elewacji frontowej budynku najbliższego przyległej ulicy względem linii rozgraniczającej tą ulicę,

   b) nieprzekraczalna - dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku do linii rozgraniczającej przyległą ulicę, w przypadkach określonych na rysunkach planu - także dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do innych granic działki,

   c) istniejąca – linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od drogi – można wybrać odległość pośrednią; jeżeli wyznaczona wg powyższych zasad linia istniejącej zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu; dopuszcza się ustalenie innej linii zabudowy istniejącej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, jeżeli odstępstwo zostanie odpowiednio uzasadnione w projekcie budowlanym,

dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy o których mowa w punktach a, b, c, przez wystające elementy budynku (okapy, gzymsy, balkony, schody zewnętrzne, tarasy, rampy) w zakresie dozwolonym przez przepisy techniczno-budowlane dotyczące odległości budynków od granic działki;

8) dach płaski - dach o nachyleniu nie większym niż 12°;

9) zabudowa zagrodowa - zabudowa łącząca funkcję mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;

10) usługi o charakterze nieuciążliwym - działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodująca uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności :

a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie,

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 SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, zasady ochrony

Mieszkalnictwo

§ 8. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN** – z przeznaczeniem podstawowym: 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. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, przebudowę 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 nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;

3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 30%, albo nie większy niż dotychczasowy;

5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 40%;

6) 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;

7) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,5 m - 1,3 m od powierzchni terenu;

8) szerokość elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;

9) 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;

10) 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;

11) elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych i blaszanych 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;

12) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla pojazdów.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolami: **MN-1** i **MN-2** - 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** i **MN-2** 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: dwie kondygnacje nadziemne 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 § 30.

15) elewacje, elementy ścienne i dachowe, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych i blaszanych 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;

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolem **MW** - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) przebudowa, rozbudowa, wymiana istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących,

2) budowa nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych

3) budowa nowych budynków i urządzeń towarzyszących,

4) lokalizowanie w parterze, w wydzielonym lokalu użytkowym, usług handlu detalicznego lub innych usług o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowanych w § 7 ust.1 pkt 10).

3. Jako obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach **MW** ustala się :

1) zachować istniejącą linię zabudowy, ustaloną według zasad określonych w § 7 ust. 1 pkt 7 lit. c);

2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu MW: nie większy niż 30%.

3) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie w stosunku do powierzchni terenu MW: nie mniejszy niż 30%,

4) wysokość budynku mieszkalnego o dachu stromym - do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i 15 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy; wysokość budynku mieszkalnego z dachem płaskim - do 3 kondygnacji,

5) w przypadku przebudowy istniejących budynków mieszkalnych zaleca się dachy dwu-spadowe, kryte dachówką lub materiałem podobnym do dachówki, o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30° - 40°, z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza, w razie niemożności dokonania takiej przebudowy wszystkich budynków mieszkalnych na terenie MW zaleca się pozostawienie dotychczasowych dachów płaskich, ewentualnie z daszkami imitującymi dachy strome,

6) w granicach terenu należy urządzić, z uwzględnieniem istniejących możliwości przestrzennych:

   a) miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, także dla osób niepełnosprawnych, stosownie do ustaleń § 30,

   b) plac zabaw dla dzieci i miejsca rekreacji dla osób starszych; w lokalizacji tych urządzeń uwzględnić wymaganą przepisem szczególnym odległość od miejsc gromadzenia odpadków, miejsc postojowych dla pojazdów, linii rozgraniczających ulice oraz minimum czasu nasłonecznienia,

c) zieleń publiczną z obiektami i urządzeniami małej architektury; zachować i utrzymywać w należytym stanie zieleń istniejącą,

7) nie zezwala się na stosowanie elewacji t. zw. sidingowych i blaszanych 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. 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 ust. 4 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** obowiązuje:

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) w jednym gospodarstwie rolnym, oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złowonnych;

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 nowych budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, w tym odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;

3) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy oraz odległości od granic działki; ściany budynków usytuowane

w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;

4) ściany budynku inwentarskiego oraz budynku gospodarczego, posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8,0 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce - istniejących lub takich dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się;

6) 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;

7) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej - do 8 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;

8) poziom podłogi parteru budynku mieszkalnego - ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu;

9) szerokość elewacji frontowej nowych budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2;

10) 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;

11) elewacje oraz elementy ścienne i dachowe w budynku mieszkalnym, ogrodzenia - stosować zgodnie z regionalnymi tradycjami; nie zezwala się na stosowanie elewacji t.zw. sidingowych i blaszanych 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;

12) zabudowę gospodarczą dostosować do budynku mieszkalnego, odstępstwa dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi;

13) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń § 30.

Usługi i zabudowa produkcyjna

§ 12. 1. Tereny oznaczone symbolem **U** , przeznaczenie podstawowe: istniejąca i planowana zabudowa usługowa - usługi komercyjne (handel, gastronomia, rzemiosło, agroturystyka, inne usługi) oraz tereny oznaczone symbolem **UP** – usługi o charakterze publicznym.

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 i wydzielonych mieszkań dla potrzeb właściciela i 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 § 30;

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.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **UT** , z przeznaczeniem podstawowym: planowane tereny usług turystyki i wypoczynku.

2. Na terenach określonych w ust. 1 ustala się lokalizację przedsięwzięć służących obsłudze ruchu turystycznego i aktywnego wypoczynku wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, obejmujących między innymi budynki hoteli, gastronomii, odnowy biologicznej, miejsca wypoczynku i informacji turystycznej, place zabaw dla dzieci, zieleń urządzoną.

3. Na terenach usług **UT** dopuszcza się:

1) budowę obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacają-cych funkcję podstawową;
2) realizację niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych;
3) przebudowę, rozbudowę i remonty budynków istniejących;
4) zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe w ramach podstawowego przeznaczenia terenu;
5) realizację dróg i placów wewnętrznych oraz urządzeń i sieci infrastrukturalnych.

4. Na terenach usług **UT** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalne, według ustaleń rysunku planu;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie większy niż 50%;
3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 30 % powierzchni terenu, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;
4) wysokość i forma zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, zabudowę kształtować z nawiązaniem, w zakresie ukształtowania bryły, formy i spadków dachu, do zabudowy istniejącej w Siedlcu i okolicy, z uwzględnieniem wymagań związanych z funkcją zabudowy;
5) szerokość elewacji frontowej i poziom podłogi parteru budynków: nie ustala się;
6) w zagospodarowaniu terenów uwzględnić zieleń urządzoną, oczka wodne i obiekty małej architektury;
7) w realizacji obiektów usługowych uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
8) w granicach terenów **UT** lub na sąsiadujących z nimi terenach **US-2** należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów, w liczbie odpowiedniej dla liczby osób korzystających z usług i zatrudnionych, według odpowiednich ustaleń § 30.

§ 14. Tereny oznaczone symbolem **US-1** - 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** :

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków - 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi;
2) liczba kondygnacji budynków - 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 - 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) amfiteatr z trybunami,

d) zieleń urządzoną z elementami małej architektury,

e) drogi wewnętrzne i parkingi,

f) ogrodzenie terenu;

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 urządzić w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, według ustaleń § 30.

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **US-2** - z przeznaczeniem podstawowym: planowane tereny sportu i rekreacji.

2. Na terenach **US-2** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji: pole golfowe i urządzenia rekreacji wodnej.

3. W granicach terenu **US-2** dopuszcza się:

1) kształtowanie powierzchni terenu odpowiednie dla pól golfowych, z urozmaiconymi spadkami, oczkami wodnymi, dołami piaszczystymi,

2) urządzenie kąpieliska w postaci jednego zbiornika wodnego z plażą lub zespołu kilku mniejszych zbiorników,

3) urządzenie terenów zieleni niskiej i średniej,

4) urządzenie pomostów, zjeżdżalni, pomostu dla kajaków, łodzi i rowerów wodnych oraz innych urządzeń rekreacyjnych,

5) realizację budynków klubowych, szatni, natrysków, małej gastronomii, sanitariatów,

6) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych,

7) realizacje parkingów i miejsc postojowych dla samochodów, w tym autobusów,

8) realizację ogrodzeń, z wyjątkiem żywopłotów, z pozostawieniem nad ziemią przestrzeni o wysokości nie mniejszej niż 15 cm, umożliwiającej swobodne przemieszczanie się odnawianej populacji susła moręgowanego.

4. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania na terenie **US-2** :

1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie większy niż 5 %, przy czym do powierzchni zabudowanej nie zalicza się basenów wodnych niezadaszonych,

2) powierzchnia biologicznie czynna, łącznie z wodami, powinna stanowić nie mniej niż 85 % powierzchni terenu,

3) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja o wysokości dostosowanej do funkcji budynku,

4) geometria dachów – dachy strome, dwuspadowe i wielospadowe, dopuszczalne także dachy płaskie i łukowe,

5) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń urządzoną, schody na skarpach i inne obiekty małej architektury,

6) w realizacji obiektów usługowych i małej architektury uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne

§ 16. 1. Tereny oznaczone symbolem **P** - przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny oznaczone symbolem **Pp** - tereny planowanych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Na terenach **P** i **Pp** ustala się lokalizację następujących przedsięwzięć, spełniających warunki planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdziale 6 :

1) obiektów produkcyjnych, w tym obiektów rzemiosła o charakterze wytwórczym, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) składów i magazynów wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

3) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności prowadzonej na terenach **P** i **Pp** ;

4) możliwość lokalizowania działalności i zabudowy usługowej z wyłączeniem działalności i zabudowy związanej ze zbiórką, magazynowaniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów innych niż dopuszczono w punkcie 6a;

5) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne, dopuszczone funkcje produkcyjne, składowo-magazynowe i usługowe.

6) dopuszcza się lokalizację na powierzchni nie większej niż 1,0 ha :

a) obiektów odzysku odpadów oznaczonych kodami: 02 01 03, 02 01 07, 02 01 830, 03 01 01, 03 01 05 (odpadowa masa roślinna z rolnictwa, upraw hydroponicznych i leśnictwa oraz odpady z przetwórstwa drewna);

b) magazynów przeznaczonych do czasowego magazynowania odpadów wymienionych w punkcie 6a, których odzysk prowadzony będzie na miejscu.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej **KDD-1** i 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 § 30.

   c) zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem wód podziemnych poprzez uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi.

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

§ 17. Plan ustala obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

1) **R** - tereny użytków rolnych - gruntów ornych, użytków zielonych i ogrodów, z wyróżnieniem terenów **Rr** w pasach rezerwy przeznaczonej na poszerzenie dróg powiatowych;

2) **RPZ** - tereny specjalistycznej produkcji rolnej i zwierzęcej;

3) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych;

§ 18. 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) obowiązuje zakaz nowej zabudowy, dopuszcza się natomiast, poza terenami **Rr** :

   a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych szczególnie chronionych, wymagających uzyskania odrębnej zgody na takie przeznaczenie;

   b) realizację wewnętrznych, rolniczych dróg dojazdowych;

c) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, innych niż wskazuje plan, jeżeli: leży on poza granicami obszaru Natura 2000, powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia,

d) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych - w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,

e) budowę stawów do chowu ryb na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,

f) realizację obiektów i urządzeń związanych z lotniskiem „Opole" w Kamieniu Śląskim, w tym:

- urządzeń sygnalizacyjnych, nawigacyjnych i świateł systemu naprowadzania wraz z konstrukcjami wsporczymi i niezbędną infrastrukturą,

- budowę dróg wewnętrznych i ogrodzeń.

§ 19. 1. Na terenach specjalistycznej produkcji rolnej i 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, w tym także stacji paliw na terenie **RU** , z zastrzeżeniem ustaleń § 49 ust. 2;

b) 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 6,

c) dopuszcza się możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje rolnicze, usługowe i produkcyjne z zastrzeżeniem odpowiednich ustaleń planu dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, określonych w rozdziale 6.

2. Na terenach **RPZ** o których mowa w ust. 1 obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania :

1) wielkość obsady ferm chowu zwierząt ogranicza się do 80 DJP na każdym z terenów **RPZ** ;

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 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi i ulice gminne;

3) ściany budynku inwentarskiego oraz budynku gospodarczego, posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce - istniejących lub takich dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;

4) wysokość zabudowy produkcyjnej i magazynowej - do 8 m, chyba że uzasadnione potrzeby technologiczne wymagać będą większej;

5) wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 2 kondygnacji, wliczając poddasze użytkowe jako odrębną kondygnację;

6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podsta-wowym należy przewidzieć obowiązkowo:

a) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,

b) zieleń urządzoną na nie mniej niż 15 % powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 2 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 złowonnych.

§ 20. 1. Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) wielkość obsady ferm chowu zwierząt ogranicza się do 80 DJP;

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 6 m od linii rozgraniczających przyległe drogi i ulice gminne;

3) ściany budynku inwentarskiego oraz budynku gospodarczego, posiadające otwory okienne lub drzwiowe, nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8 m od budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej na sąsiedniej działce - istniejących lub takich dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;

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 3 kondygnacji nadziemnych, wliczając poddasze użytkowe jako odrębną kondygnację;

6) dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek mieszkalny jednorodzinny dla właściciela lub obsługi;

7) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podsta-wowym i towarzyszącym należy przewidzieć obowiązkowo:

d) drogi wewnętrzne, w tym pożarowe oraz parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu,

e) zieleń urządzoną na nie mniej niż 15 % powierzchni terenu, w tym pasy zwartej zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej z udziałem zimozielonej o szerokości nie mniejszej niż 2 m – od strony terenów zabudowy mieszkaniowej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** nie należących do tego samego gospodarstwa,

f) pełne uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi w tym odchodami zwierząt i substancjami ropopochodnymi,

f) wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,

g) 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 złowonnych.

2. W przypadku lokalizacji, przebudowy lub rozbudowy na terenach **RU** stacji paliw płynnych ustala się obowiązek spełnienia następujących wymagań:

1) podziemne zbiorniki paliw powinny być realizowane jako wielopłaszczowe, umieszczone w wannie o pojemności wystarczającej do awaryjnego zatrzymania całości magazynowanego paliwa;

2) wymagane jest zabezpieczenie przewodów, instalacji i urządzeń paliwowych przed bezpośrednim wyciekiem paliw do ziemi w razie nieszczelności;

3) powierzchnie placów, parkingów i dróg wewnętrznych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe;

4) wymagana jest budowa wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo - przemysłowej z separatorami paliw i olejów przed odprowadzeniem ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;

5) stacja paliw powinna posiadać system monitoringu wód podziemnych i powierzchniowych, występujących w jej otoczeniu.

§ 21. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** , z wyróżnieniem terenów **ZLr** w pasie rezerwy przeznaczonym na poszerzenie drogi powiatowej, oraz tereny planowanych zalesień oznaczone symbolem **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 z wyłączeniem terenu **ZLr** ;

4) dopuszcza się instalowanie, poza terenem **ZLr** , urządzeń nawigacyjnych i świateł systemu naprowadzania, związanych z lotniskiem „Opole” w Kamieniu Śląskim, wraz z niezbędną infrastrukturą, jeżeli nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Zgodnie z ustaleniami § 18 pkt 4 lit. c, dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli: leży on poza granicami obszaru Natura 2000, powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia.

Zieleń urządzona i wody

§ 22. 1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej:

1) **ZP** - zieleń urządzona – przyuliczna, parkowa i skwery;

2) **ZD** – ogrody działkowe, towarzyszące terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) nie wyodrębnione tereny zieleni izolacyjnej i innej zieleni urządzonej w granicach terenów: specjalistycznej produkcji zwierzęcej **RPZ** , terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU** oraz terenów sportu i rekreacji **US-1** i **US-2** .

2. Na terenach zieleni urządzonej **ZP** zaleca się realizację publicznych urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej - małej architektury, urządzeń dla dzieci, oświetlenia, szaletów publicznych, z uwzględnieniem wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych, określonych w rozdziale 3.

3. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych **ZD** , na których obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) powierzchnia działek – nie określa się;

2) powierzchnia zabudowy altan: do 35 m²;

3) wysokość altan: nie większa niż 5,0 m;

4) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić:

a) drogi i aleje wewnętrzne,

b) kontenery do zbierania odpadów,

c) ogrodzenie terenu;

d) w miarę potrzeb i możliwości: zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę, odprowadzenie ścieków, oświetlenie;

5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej: budynku socjalnego, świetlicy, małej architektury, urządzeń sanitarnych, placów zabawa dla dzieci.

4. Zieleń izolacyjną na terenach **RPZ** , **RU** , **US-1** i **US-2** należy realizować obowiązkowo co najmniej w zakresie określonym w odpowiednich ustaleniach szczegółowych, w nasadzeniach uwzględnić zieleń średnią i wysoką z udziałem zimozielonej, dostosowaną do warunków siedliskowych i funkcji terenu.

§ 23. Ustala się tereny wód powierzchniowych - cieków i stawów **WS** , rowów melioracyjnych **Wm** oraz naturalne źródło subartezyjskie **Wn** na terenie **UT** , wraz z towarzyszącymi urządzeniami. W użytkowaniu wód należy stosować następujące zasady:

1) stawy, cieki i rowy melioracyjne utrzymywać w odpowiednim stanie, modernizować w razie potrzeby;

2) czynne źródło subartezyjskie **Wn** w byłym folwarku Kamieniec (teren **UT**) podlega zachowaniu i ochronie przed likwidacją i zabudową nie związaną z jego wyeksponowaniem;

4) w miejscach zbliżeń dróg ze stawami należy urządzić punkty czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

3) urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z warunkami pozwolenia wodnoprawnego;

5) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód;

6) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;

7) dopuszcza się wykorzystanie wód powierzchniowych, występujących w obszarze planu do pojenia zwierząt, 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

§ 24. 1. Wyznacza się obiekty budowlane wymagające rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji w związku z zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania:

a) nieużytkowaną i zniszczoną zabudowę gospodarczą w folwarkach zlikwidowanego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Siedlcu (teren **Pp** i **RU**) oraz w Kamieńcu (teren **UT**),

b) budynki gospodarcze i mieszkalne na terenach zabudowy zagrodowej **RM** (działki 178, 183, 418/1).

2. Granice oraz kierunek przekształceń terenów wymienionych w ust. 1 wskazano odpowiednim symbolem przeznaczenia docelowego na rysunku planu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny nieużytków po eksploatacji odkrywkowej kopalin – wapieni, margli, bazaltów i kruszyw naturalnych, oraz po zlikwidowanych urządzeniach lotniska wojskowego w Kamieniu Śląskim, dotychczas tylko częściowo zrekultywowane, wymagające dalszej rekultywacji i docelowego zagospodarowania, położone na działkach nr: 83, 131/3, 260, 315, 392/3, 394/3, 397, 400, 401, 436/2, 461.

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

Rozdział 3.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji

§ 26. 1. Ustala się tereny przestrzeni publicznych, powszechnie dostępnych:

1) tereny zieleni urządzonej **ZP** – skwery, zieleńce przyuliczne, zieleń parkowa;

2) tereny sportu i rekreacji **US-1** ;

3) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDL** , **KDD** , gminne drogi (ulice) wewnętrzne **KDW** .

2. W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać odpowiednie ustalenia szczegółowe planu, ponadto ustala się możliwość, po uzyskaniu zezwolenia Wójta Gminy Izbicko oraz zarządcy drogi w odniesieniu do pasa drogowego:

1) wprowadzania elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych;

2) lokalizowania małych punktów handlowych i gastronomicznych (w tym ogródków letnich) w obiektach o powierzchni w obrysie zewnętrznym nie większej niż 15 m², nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;

3) lokalizowania przystanków autobusowych;

4) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic oraz oddzielających ciągi spacerowe od intensywnego ruchu drogowego;

5) umieszczania nośników reklamowych.

§ 27. Jako miejsca organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się w obszarze planu tereny oznaczone symbolem **US-1** , 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

§ 28. 1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym, oznaczone symbolem **KD** , z wyróżnieniem :

1) **KDZ** - droga powiatowa nr 1809 O, relacji: Izbicko – Ligota Dolna, klasy Z - zbiorcza, o wymaganej i przyjętej w planie szerokości w liniach rozgraniczających – 20,0 m, z wyjątkiem obustronnie zabudowanego odcinka ul. Wiejskiej w Siedlcu który planuje się pozostawić w obecnych liniach rozgraniczających; w granicach planu znajduje się odcinek długości 3,6 km, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 8 - 15 m; dostępność z posesji przyległych do ul. Wiejskiej i bocznych ulic;

2) **KDL-1** - droga powiatowa nr 1819 O, relacji: Siedlec – Kalinowice, docelowo klasy L - lokalna, o wymaganej i przyjętej w planie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,65 km, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 8,0 m - 18,0 m, dostępność z posesji przyległych oraz bocznych dróg dojazdowych;

3) **KDL-2** - droga gminna, relacji: Siedlec – Kamień Śląski, docelowo klasy L - lokalna, o przyjętej w planie szerokości w istniejących liniach rozgraniczających: 8,0 m - 12,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,7 km; dostępność z posesji przyległych do ul. Powstańców Śląskich i bocznych dróg dojazdowych;

4) **KDD-1** - ul. Floriana, droga gminna na zapleczu ul. Wiejskiej, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 8,0 m, długość 1,2 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie do szerokości 8,0 m;

5) **KDD-2** - ul. Poznowicka, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 6,0 – 9,0 m, długości 0,45 km, dostępność nieograniczona; planowane wydłużenie o ok. 120 m do terenów planowanych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **Pp** ;

6) **KDD-3** - ul. Polna, droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 – 7,0 m, długości 0,25 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie do 8,0 m na całej długości;

7) **KDD-4** – ulica dojazdowa do terenów **WZ** , **MN-1** i **MN-2** , droga gminna, docelowo klasy D - dojazdowa, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 4,0 m, długości 0,4 km, dostępność nieograniczona; planowane poszerzenie do 8,0 m na całej długości.

2. Pasy rezerwy terenów rolniczych (**Rr**) i leśnych (**ZLr**) na poszerzenie dróg powiatowych **KDZ** i **KDL-1** 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.

§ 29. 1. Uzupełniającą sieć obsługi komunikacyjnej obszarów objętych planem tworzą drogi wewnętrzne **KDW** (rolnicze, leśne, zakładowe) oraz ciągi pieszo-jezdne **KP** w istniejących i planowanych liniach rozgraniczających.

2. Przebieg i szerokości nowych dróg wewnętrznych **KDW** określa rysunek planu; dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych w planie oraz poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych **KDW** .

3. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **P** , **Pp** , **RU** , **UT** , **US-1** i **US-2** - według rysunku planu.

§ 30. Ustala się wskaźniki wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

1) na terenach **U** , **UP** , **US** , **UT** , **P** , oraz na terenach **MN** , **RM** i **RU** 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.

§ 31. 1. Planuje się poprawę istniejących warunków komunikacji drogowej, poprzez:

1) remonty i przebudowę dróg powiatowych **KDZ** , **KDL-1** w istniejących liniach rozgraniczających; rozbudowy tych dróg do normatywnych szerokości pasów drogowych będą możliwe po spełnieniu warunku określonego w § 52 ust. 2;

2) remonty, przebudowę i rozbudowę gminnych dróg publicznych **KDL-2** , **KDD-1** , **KDD-2** , **KDD-3** z odgałęzieniami i skrzyżowaniami w ciągu tych dróg, w tym poszerzenia - do uzyskania parametrów ustalonych klas, normowanych przepisem szczególnym, według ustaleń § 28 i rysunku planu;

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

4) remonty, przebudowę i rozbudowę, w tym poszerzenia, istniejących dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW** - do uzyskania parametrów ustalonej klasy, normowanych przepisem szczególnym, według potrzeb i 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 § 28 może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej, na warunkach określonych w tej decyzji.

§ 32. 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) 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.

§ 33. Ustala się teren lokalizacji urządzeń nawigacyjnych lotniska „Opole” w Kamieniu Śląskim, oznaczony symbolem **KL** , na którym dopuszcza się :

1) umieszczanie świateł precyzyjnego naprowadzania oraz innych urządzeń nawigacji lotniczej wraz z niezbędnymi konstrukcjami i budowlami o charakterze trwałym i tymczasowym;

2) budowę obwodowej drogi patrolowej o nawierzchni gruntowej lub utwardzonej z zaleceniem budowy podziemnych przejść dla zwierząt pod tą drogą;

3) ogrodzenie terenu, z pozostawieniem nad ziemią przestrzeni o wysokości nie mniejszej niż 15 cm, umożliwiającej swobodne przemieszczanie się odnawianej populacji susła moręgowanego.

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

§ 34. 1. Ustala się zasady zaopatrzenia obszaru planu w energię elektryczną:

1) w zakresie średnich napięć - z 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) Siedlec Wieś - stacja wnętrzowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 250 kVA

   b) Siedlec PGR - stacja słupowa o mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA

   c) Siedlec PGR II - stacja słupowa mocy znamionowej 125 kVA, maksymalnej - 250 kVA

   d) Siedlec PZZ - stacja wnętrzowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 400 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 **Pp** 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 (zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-2**).

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

1) dla celów bytowych, usługowych, produkcyjnych i przeciwpożarowych - z lokalnego wodociągu publicznego „Siedlec – Poznowice” i stacji wodociągowej w Siedlcu, oznaczonych symbolem **WZ** .

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.

§ 36. 1. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:

1) Odprowadzanie ścieków komunalnych - siecią kanalizacji zbiorowej, grawitacyjną i grawitacyjno – tłoczną, do Izbicka i dalej do międzygminnej oczyszczalni w Kosorowicach; przewiduje się budowę głównych i rozdzielczych przewodów sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków; do czasu zrealizowania zbiorowego systemu kanalizacji – dopuszcza się budowę i czasowe korzystanie z bezodpływowych, szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków.

2) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

   a) z terenów dróg publicznych i placów o nawierzchni utwardzonej - do sieci kanalizacji deszczowej - krytej i otwartej,

   b) z innych powierzchni utwardzonych - do sieci kanalizacji deszczowej, z wyłączeniem powszechnego korzystania z rowów odwadniających jezdnie ulic; docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji deszczowej, także studnie i rowy chłonne, pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów),

   c) 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,

   d) dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha na terenach usług - do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;

3) Odprowadzanie ścieków przemysłowych - 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 – **Ks**), 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 wyposażyć w filtry zapobiegające emisji nieprzyjemnych zapachów.

§ 37. 1. W zakresie zaopatrzenia obszaru planu w energię cieplną - przewiduje się ogrzewanie z własnych źródeł ciepła lub z lokalnych kotłowni osiedlowych i zakładowych, 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.

§ 38. 1. W zakresie telekomunikacji plan przewiduje:

1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, 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;

3) realizację:

a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,

b) sieci szerokopasmowych,

c) stacji i urządzeń telefonii bezprzewodowej.

2. W przypadku realizacji telekomunikacyjnych urządzeń wieżowych i kontenerowych należy unikać eksponowania ich w krajobrazie przez odpowiednią lokalizację, ograniczenie gabarytów, wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów oraz maskowanie zielenią lub w inny sposób.

3. Nie dopuszcza się budowy wież antenowych stacji bazowych telefonii komórkowej w strefach dolotu i odlotu z lotniska „Opole” w Kamieniu Śląskim, wskazanych przez właściwy organ nadzoru nad lotnictwem.

§ 39. 1. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

1) gromadzenie odpadów komunalnych w kontenerach i pojemnikach, z uwzględnieniem zbiórki selektywnej, zorganizowany system wywozu na wysypisko obsługujące gminę (Opole), według dyspozycji gminnego planu gospodarki odpadami i przepisów dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

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 obszarze gminy;

3) postępowanie z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi - według decyzji i uzgodnień właściwych organów, wydanych na podstawie przepisów regulujących gospodarkę odpadami.

2. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze (obszar Natura 2000 zajmujący większość obszaru planu) i środowiskowe (obszar występowania głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 333 i GZWP 335) zakazuje się na obszarze planu zbiórki, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów wytwarzanych poza gminą Izbicko.

3. Dopuszcza się na terenach wskazanych w planie zbiórkę, magazynowanie i odzysk odpadów wytwarzanych w gminie Izbicko, wyłącznie w zakresie ustalonym w gminnym planie gospodarki odpadami, sporządzonym i uchwalonym zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o odpadach, realizowanym według szczegółowych ustaleń niniejszego planu.

§ 40. 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

§ 41. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony wód podziemnych, elementu środowiska szczególnie zagrożonego na obszarze planu - znajdującego się w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP 333 „Opole - Zawadzkie" (północna część obszaru planu) i GZWP 335 „Krapkowice -Strzelce Opolskie" (cały obszar planu) oraz częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w Siedlcu dla lokalnego wodociągu publicznego Siedlec – Poznowice (ustanowionej decyzją Starosty Powiatu Strzeleckiego Nr ROŚ 6223/5/4/2000 z dnia 24.03.2000 r.).

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

1) lokalizowania deszczowni ścieków oraz wylewisk ścieków;

2) lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków z wyłączeniem urządzeń tego rodzaju istniejących przed wejściem w życie nin. uchwały, zrealizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) bezpośredniego stosowania komunalnych osadów ściekowych, także ustabilizowanych, na gruntach rolnych;

4) innych form wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych z zastrzeżeniem ustaleń § 36 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 spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe.

§ 42. 1. Dopuszcza się realizację na obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a także realizację inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze 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 postępowania w sprawie 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 w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny oraz na obszar Natura 2000 „Kamień Śląski" przedsięwzięć lokalizowanych na terenach:

1) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (tereny **P** i **Pp**),

2) przedsięwzięć w zakresie specjalistycznej produkcji zwierzęcej na terenach **RPZ** ,

3) obiektów sportu i rekreacji na terenie **US-2** ,

4) oraz hałasu lotniczego w otoczeniu lotniska „Opole" w Kamieniu Śląskim.

§ 43. Ustala się tereny na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem hałasu powodowanego przez starty i lądowanie statków powietrznych na lotnisku „Opole":

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) i na terenach usług (**U, UP, UT**) - 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 terenie przedszkola (jeden z terenów **UP**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub okresowym pobytem dzieci i młodzieży

4) na terenach zieleni publicznej (**ZP**), terenach sportu i rekreacji (**US**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 44. 1. Zachodnia i północna część obszaru planu objęta jest prawną formą ochrony przyrody – w drodze ustanowienia specjalnego obszaru ochrony siedlisk o kodzie PLH 160 003 „Kamień Śląski"; w granicach tego obszaru należy przestrzegać regulacji zawartych przepisach szczególnych o ochronie przyrody.

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

§ 45. 1. W obszarze planu występują obiekty zabytkowe, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

1) 8 stanowisk archeologicznych, numery stanowisk na rysunku planu przyjęto według ewidencji gminnej,

2) zabytki ruchome: kamienne rzeźby św. Floriana (1797 r.) – ul. Wiejska oraz św. Jana Niepomucena (1746 r.) – ul. Wiejska,

3) zabytki architektury i techniki :

a) kaplica (1908 r.) – ul. Wiejska,

b) trafostacja (lata 30-te XX w.) – ul. Wiejska,

c) kuźnia (1850 r.) – ul. Wiejska,

d) domy mieszkalne i budynki gospodarcze przy ul. Wiejskiej, ul. Poznowickiej, ul. Floriana, ul. Polnej i ul. Powstańców Śl.– ujęte w ewidencji gminnej w pozycjach: od 210/1285 do 237/1285, murowane, w większości z lat 20-tych i 30-tych XX w., kilka domów z końca 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

§ 46. 1. Scaleniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału przewiduje się objąć tereny przeznaczone pod nową drogę wewnętrzną (rolniczą **KDW**) na skraju terenów planowanych zalesień w południowej części obszaru planu.

2. Podziały terenów wymienionych w ust. 1 należy przeprowadzać zgodnie z ustaleniami rysunku planu, dopuszczalne są korekty nie zmieniające znacząco przebiegu i szerokości planowanej drogi.

3. Podział na działki nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** jest dopuszczalny po wcześniejszym wydzieleniu przewidzianych w planie dróg dojazdowych (**KDW**) lub poszerzeń dróg istniejących.

§ 47. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN** , 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.

§ 48. 1. Scaleniu dla ponownego podziału mogą podlegać także tereny o innym przeznaczeniu niż określone w § 46, 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

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

2. Zakazuje się zbiórki, magazynowania, składowania i odzysku komunalnych osadów ściekowych na terenie **Pp** ; działalność prowadzoną w tym zakresie, łącznie z odpowiednią rekultywacją, należy zakończyć nie później niż do dnia 31 grudnia 2011 r.

3. Tereny w pasach rezerwy pod rozbudowę dróg powiatowych **KDZ** , **KDL-1** , wyłącza się z możliwości zabudowy.

Rozdział 2.
Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 50. 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 wielorodzinnej – **MW** 15 %;

3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych - **RM** 15 %;

4) tereny usług komercyjnych - **U** 25 %

5) tereny usług turystyki i wypoczynku – **UT** 25 %

6) tereny usług o charakterze publicznym – **UP** 0 %;

7) tereny sportu i rekreacji – **US** 0 %

8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P** 25 %;

9) tereny planowanych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **Pp** 25 %;

10) tereny specjalistycznej produkcji rolnej i zwierzęcej – **RPZ** 25 %;

11) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – **RU** 25 %

12) tereny rolnicze - **R** 0 %;

13) tereny rolnicze rezerwowane pod poszerzenie dróg powiatowych – **Rr** 0 %;

14) tereny lasów i zadrzewień śródpolnych - **ZL** 0 %;

15) tereny lasów rezerwowane pod poszerzenie dróg powiatowych – **ZLr** 0 %;

16) tereny planowanych zalesień użytków rolnych i nieużytków – **ZLp** 25 %;

17) tereny zieleni urządzonej (zieleni publicznej) – **ZP** 0 %;

18) tereny ogrodów działkowych – **ZD** 0 %;

19) tereny wód powierzchniowych (stawy i cieki podstawowe) – **WS** 0 %;

20) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) – **Wm** 0 %;

21) tereny dróg publicznych – **KDZ** , **KDL** , **KDD** 0 %;

22) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** 0 %;

23) ciągi pieszo-jezdne – **KP** 0 %

32) tereny lokalizacji urządzeń nawigacyjnych lotniska „Opole” w Kamieniu Śląskim – **KL** 25 %;

24) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – **WZ** 0 %;

25) tereny urządzeń kanalizacji (przepompownie ścieków) – **Ks** 0 %;

26) tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe) – **Et** 15 %;

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 51. 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 **KDL-1** , **KDD-1** , **KDD-2** , **KDD-3** , 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) przebudowa i rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;

4) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;

5) modernizacja, przebudowa, rozbudowa budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących straży pożarnej i przedszkola publicznego na terenach usług publicznych **UP** ;

6) urządzenie terenów zieleni publicznej **ZP** ;

7) budowa, przebudowa i rozbudowa gminnych obiektów sportu i rekreacji na terenie **US-1** .

§ 52. 1. Ustalenia planu dotyczące przebudowy dróg powiatowych nr 1809 O (**KDZ**) i nr 1819 O (**KDL-1**) w istniejących pasach drogowych oraz realizacji obiektów i urządzeń lotniska „Opole” w Kamieniu Śląskim na terenach KL służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - rozbudowy dróg powiatowych nr 1809 O (**KDZ**) i nr 1819 O (**KDL-1**) w pasach rezerwy uwzględnionych w planie (**Rr** , **ZLr**) - wymaga sporządzenia odrębnych planów miejscowych albo ustalenia lokalizacji na podstawie przepisów szczególnych.

§ 53. W zakresie odnoszącym się do obszaru planu traci moc uchwała Nr XXVII/142/2000 Rady Gminy w Izbicku z dnia 11 grudnia 2000 r. (Dz. Urzęd. Woj. Opolskiego Nr 4 poz. 18) zmieniająca plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko, uchwalony przez Radę Gminy Izbicko uchwałą nr XXXIV/149/94 z dnia 25 maja 1994 r. (Dz. Urzęd. Woj. Opolskiego Nr 21 poz. 181)

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izbicko.

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

§ 56. 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 2 do Uchwały Nr XII/52/2011
Rady Gminy Izbicko
z dnia 26 września 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec w okresie jego 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 w Izbicku – uwzględniając stanowisko Wójta Gminy Izbicko w sprawie uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec", w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu, rozstrzyga następująco:

1. Na niekorzyść wnioskodawców rozstrzyga się lokalizację fermy, kwalifikującej się do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wnioskowanej w luce zabudowy jednorodzinnej przy ul. Floriana w Siedlcu. Wniosek złożono dopiero w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, uzgodnionego już wcześniej z organami ochrony środowiska. Wniosek dotyczy w istocie przeznaczenia działek nr 97 i 104 o powierzchni łącznej ok.3,8 ha pod fermę hodowlaną o obsadzie 180 DJP. Proponowana lokalizacja znajduje się: - w granicach obszaru Natura 2000 „Kamień Śląski" (ok. 3 ha) - pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Floriana (ok. 0,8 ha). Usytuowanie tak dużej fermy (bardzo uciążliwej i kwalifikującej się do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko) w luce zabudowy jednorodzinnej przy ul. Floriana byłoby sprzeczne z przyjętymi ustaleniami projektu planu. Ustalenia te dopuszczają w zabudowie zagrodowej hodowlę w obsadzie do 39 DJP, oraz w kilku istniejących już chlewniach (tereny oznaczone w planie symbolem RPZ) – do 80 DJP. Możliwe byłoby jedynie rozważenie lokalizacji fermy na terenach rolnych R - na zachodnim końcu działek wnioskowanych, w większym oddaleniu od zwartej zabudowy wsi, w obszarze Natura 2000. Wymagałoby to jednak sporządzenia nowej prognozy środowiskowej oraz ponowienia czynności formalnych w zakresie niezbędnym do dokonania tej zmiany. Opóźniło by to uchwalenie planu o nie mniej niż 4 - 6 miesięcy. Można przyjąć ze byłoby to i tak działanie bezowocne, ponieważ organ ochrony środowiska w dotychczasowym postępowaniu uzgadniającym przedstawił żądanie rezygnacji nawet z planowanych wcześniej 11 działek zabudowy jednorodzinnej przy ul. Powstańców przy samej granicy obszaru Natura 2000. Uwzględniając powyższe okoliczności uznano że brak jest uzasadnienia przyjęcia przedmiotowego wniosku.

2. Wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia części działki nr 446/31 – rozstrzyga się na korzyść wnoszącej. Zgodnie z wnioskiem zmieniono ustalone wcześniej przeznaczenie terenu specjalistycznej produkcji rolniczej i zwierzęcej (RPZ-1), na wnioskowany teren Pp (planowane tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów). Uznano bowiem że wobec rezygnacji wnioskującej z chowu zwierząt oraz zapowiadanej rozbiórki obór, na potrzeby obsługi jej gospodarstwa rolnego wystarczą sąsiednie tereny RU (obsługa produkcji w gospodarstwie rolnym) o powierzchni przekraczającej 3 ha. Uwzględnienie tej uwagi nie skutkuje koniecznością ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady
Gminy Izbicko

Henryk Zettelmann

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/52/2011
Rady Gminy Izbicko
z dnia 26 września 2011 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Izbicko, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec 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 , 3 i 3a 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 w Izbicku, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Izbicko w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec :

1. Inwestycje z zakresu komunikacji lokalnej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Siedlec, należące do zadań własnych Gminy Izbicko obejmują:

1) budowę gminnej drogi publicznej KDD-2 (wydłużenie ul. Poznowickiej), o długości ok. 120 mb i parametrach klasy „D”;

2) budowę gminnej drogi wewnętrznej KDW (dojazdowej do pól i terenów planowanych zalesień), o długości ok. 1160 mb, szerokości 5,0 m i nawierzchni gruntowej;

3) przebudowę gminnych dróg wewnętrznych KDD-1 (ul. Floriana), KDD-3 (ul. Polna), KDD-4 (ulica dojazdowa do terenów WZ, MN-2, MN-3), o łącznej długości ok. 1850 mb, do uzyskania parametrów klasy „D”.

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

1) budowę kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej wraz z rurociągiem tranzytowym do Otmic, o długości sieci głównej ok. 6000 mb,

2) przebudowę sieci wodociągowej, o długości ok. 3100 mb.

3) inwestycje umożliwiające zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie telekomunikacji, w tym budowa kanalizacji kablowej i sieci szerokopasmowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych punkcie 1 realizowane będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych – poprzez :

1) środki własne,

2) fundusze strukturalne Unii Europejskiej i inne fundusze rozwojowe;

3) kredyty, pożyczki preferencyjne.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Izbicko

Henryk Zettelmann

Załączniki binarne

Załącznik nr 1.1 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 1 z 8
Zalacznik1.1.jpg

Załącznik nr 1.2 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 2 z 8
Zalacznik1.2.jpg

Załącznik nr 1.3 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 3 z 8
Zalacznik1.3.jpg

Załącznik nr 1.4 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 4 z 8
Zalacznik1.4.jpg

Załącznik nr 1.5 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 5 z 8
Zalacznik1.5.jpg

Załącznik nr 1.6 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 6 z 8
Zalacznik1.6.jpg

Załącznik nr 1.7 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 7 z 8
Zalacznik1.7.jpg

Załącznik nr 1.8 do Uchwały Nr XII/52/2011 z dnia 26 września 2011 r.
Rysunek planu część 8 z 8
Zalacznik1.8.jpg