UCHWAŁA NR XXXIX/172/2013
RADY GMINY IZBICKO

z dnia 16 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice

Na podstawie art 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 645.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.[1)]) oraz uchwały Nr XVII/78/2012 Rady Gminy Izbicko z dnia 30 stycznia 2012 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice, - po stwierdzeniu że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izbicko, przyjętego uchwałą Rady Gminy Izbicko nr IX/52/1999 z 14 czerwca 1999 r., Rada Gminy Izbicko uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice, zwany dalej planem, obejmujący:
1) obszar wsi Poznowice, wyznaczony granicą administracyjną wsi z wyjątkiem fragmentu granicy północnej, biegnącej skrajem oddziału leśnego nr 65;
2) obszar wsi Sprzęcice, wyznaczony granicą administracyjną wsi.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:
1) załącznik nr 1 - rysunek planu wsi Poznowice w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 - rysunek planu wsi Sprzęcice w skali 1:2000;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny i obiekty oznaczone na rysunkach i w treści planu niżej wymienionymi symbolami literowymi:
1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN-1** do **MN-13,**
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy usługowej – **MN-1/U-4**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**,
5) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - **ML**,
6) tereny zabudowy usługowej – **U-1** do **U-5**,
7) tereny zabudowy usługowej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U-2/MN**
8) tereny sportu i rekreacji - **US**,
9) tereny sportu i rekreacji albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej– **US/MW**
10) tereny obsługi komunikacji - **KS**,
11) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**,
12) tereny rolniczej produkcji zwierzęcej **RPZ-1** do **RPZ-6**,
13) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU-1** i **RU-2**,

[1)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238.

14) tereny rolnicze – **R**,
15) rezerwy terenów rolniczych na rozbudowę dróg publicznych – **Rr**,
16) tereny lasów – **ZL**,
17) rezerwy terenów leśnych na rozbudowę dróg publicznych – **ZLr**,
18) tereny planowanych zalesień – **ZLp**,
19) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych – **LU**,
20) tereny zieleni urządzonej – **ZR**,
21) tereny cmentarzy – **ZC**,
22) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS**,
23) tereny planowanego zbiornika wodnego – **WSp**,
24) tereny dróg publicznych klasy „G" (główna) - **KDG**,
25) tereny dróg publicznych klasy „Z" (zbiorcza) – **KDZ-1** i **KDZ-2**,
26) tereny dróg publicznych klasy „L" (lokalna) – **KDL-1** do **KDL-3**,
27) tereny dróg publicznych klasy „D" (dojazdowa) - **KDD**,
28) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
29) tereny ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych - **KP**,
30) tereny urządzeń elektroenergetyki (stacja transformatorowa 15 kV) - **Et**,
31) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - **WZ**,
32) tereny urządzeń kanalizacji – **K**,
33) linia elektroenergetyczna napowietrzna / kablowa – **E15 kV**,
34) linia elektroenergetyczna napowietrzna – **E2x30kV**.

§ 4. 1. Na terenach o których mowa w § 3, 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 i zabytków;
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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. 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.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

1) treść niniejszej uchwały,
2) oznaczenia na rysunku planu:
   a) granice planu,
   b) przeznaczenie terenów, określone odpowiednimi symbolami literowymi i cyfrowymi,
   c) alternatywne przeznaczenie terenów, określone podwójnym symbolem przedzielo-nym ukośnikiem (np **U-2/MN**); w takich przypadkach należy zrealizować tylko jedną z alternatywnych funkcji na całym terenie położonym w liniach rozgraniczających,
   d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
   e) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne.

2. Ogólne kierunki dostępności komunikacyjnej, wskazane na rysunkach planu, mogą być uściślane w zakresie nie wpływającym na inne ustalenia planu oraz w sposób nie naruszający przepisów szczególnych.

3. Linie podziałów na działki budowlane określone w informacyjnych objaśnieniach rysunków planu jako zalecane mogą być zmieniane w sposób nie wpływający na ustalenia obowiązujące planu.

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

1) podstawowe przeznaczenie (funkcja) terenu: przeważające przeznaczenie terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowym lub literowym i liczbowym;
2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: dodatkowe, dopuszczone w planie przeznaczenie terenu, nie zmieniające jego funkcji podstawowej;
3) alternatywne przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu określone podwójnym symbolem przedzielonym ukośnikiem (np **U-2/MN**); na takich terenach należy realizować wyłącznie jedną z funkcji przedstawionych do wyboru;
4) budynki, budowle i urządzenia towarzyszące - budynki gospodarcze, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe, ogrodzenia, drogi i place wewnętrzne, urządzenia techniczne (naziemne i podziemne), parkingi, wiaty i inne związane z podstawową i dopuszczalną funkcją terenu albo pełniące wobec nich służebną rolę;
5) front działki: część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
6) elewacja frontowa: ściana budynku znajdująca się najbliżej frontu działki;
7) wysokość elewacji frontowej budynku: wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem:
   a) w budynku z dachem płaskim - do górnej krawędzi elewacji frontowej łącznie z gzymsem lub attyką,
   b) w budynku ze stromym dachem - do najniższej krawędzi połaci dachu (okapu) w elewacji frontowej;
8) linia zabudowy:
   a) obowiązująca: linia wyznaczająca obowiązkowe usytuowanie elewacji frontowej budynku, określona poprzez wskazanie jej odległości od linii rozgraniczającej ulicę;
   b) nieprzekraczalna: dopuszczalne zbliżenie elewacji frontowej budynku (obiektów budowlanych)do linii rozgraniczającej przyległą ulicę lub do granicy lasu,
   c) istniejąca - linia wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze (ulicy) po obu stronach nowej zabudowy, przy czym:

- w przypadku nierównej odległości linii zabudowy sąsiednich budynków od krawędzi jezdni można wybrać odległość pośrednią;
- wyznaczona wg powyższej zasady linia istniejącej zabudowy nie może być bliższa niż: 8 m od jezdni dróg wojewódzkiej i powiatowych (**KDG**, **KDZ**, **KDL**) oraz 6 m od jezdni pozostałych dróg publicznych (**KDD, KDW**);

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

9) dach płaski: dach o nachyleniu nie większym niż 12
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 następujących uciążliwości na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz sportu i rekreacji:
   a) emisji hałasu o poziomie przekraczającym normy określone w planie,
   b) przekroczenia dopuszczalnych wartości stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz emisji nieprzyjemnych zapachów,
   c) konieczności korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 tony;
11) usługi publiczne - usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty;
12) wskaźniki urbanistyczne: wskaźnik powierzchni zabudowy – to stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, liczonej w zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki lub terenu; wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik procentowy powierzchni biologicznie czynnej, w tym wód (trawniki, zieleń urządzona, ogrody, sady, zadrzewienia, las, zalesienia, wody powierzchniowe) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu; wskaźnik miejsc parkingowych – minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, wymagana w zagospodarowaniu podstawowym terenu lub działki budowlanej;
13) gospodarstwo rolne – grunt rolny wraz z budynkami, w tym mieszkalnymi właściciela gospodarstwa, budowlami i urządzeniami służącymi produkcji rolnej, stanowiący jeden zwarty obszar w skład którego wchodzić może więcej niż jedna działka gruntu;
14) DJP – duże jednostki przeliczeniowe inwentarza (zwierząt), ustalane z użyciem współczynników w przepisie odrębnym dotyczącym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
15) deszczowanie ścieków - rozprowadzanie ścieków na gruntach rolnych poprzez zainstalowane w tym celu stałe lub przenośne rurociągi i urządzenia zraszające;
16) nośnik reklamowy - wolnostojąca budowla np. konstrukcja, stelaż, słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, o powierzchni większej niż 2 m², a także reklamy o powierzchni większej niż 2 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych;
17) zieleń urządzona – urządzone zespoły roślinności o funkcjach ozdobnych, rekreacyjnych, także zieleń łęgowa wzbogacająca funkcje bioróżnorodności.
18) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i Polskie Normy, obowiązujące w czasie realizacji ustaleń planu.

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

DZIAŁ II.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 7. 1. Ustala się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**, z przeznaczeniem podstawowym zabudowa mieszkaniowa wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami.

2. Ustalenia planu określone dla terenów **MN** obowiązują również na terenie przeznaczenia alternatywnego **U-2/MN** w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. 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 budynków i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;
3) budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy, na wtórnie wydzielonych działkach;
4) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowane w § 6) w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej powierzchni budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne;
5) urządzanie zieleni;
6) realizacja urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych;
7) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanaliza-cyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej

4. Utrzymuje się lokalizację istniejących budynków bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m i mniejszej od tej granicy.

5. Budowę nowych i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących, usytuowanych bezpośrednio na granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy można realizować w zakresie dopuszczonym w przepisach techniczno-budowlanych.

6. Nową zabudowę na terenach **MN** oraz wymianę, rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej:

1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 48;
2) linia nowej zabudowy od strony sąsiednich dróg i ulic: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6;
3) w razie wymiany i rozbudowy (nadbudowy) budynków istniejących, ściany tych 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 zabudowy (zdefiniowany w § 6) maksymalny: nie większy niż 35%, albo nie większy niż dotychczasowy,
   a) minimalny: nie normuje się;
5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie (zdefiniowany w § 6): nie mniejszy niż 50%, w przypadku lokalizowania na działce usług – nie mniejszy niż 30%;
6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe w stromym dachu;

7) liczba kondygnacji nowego budynku gospodarczego: nie więcej niż jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego w stromym dachu;
8) poziom podłogi parteru budynków nowych i wymienianych ustala się na wysokości 0,3 m - 1,3 m od powierzchni terenu;
9) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6) - nie większa niż 4,5 m w budynku jednokondygnacyjnym oraz nie większa niż 8,0 m w budynku dwukondygnacyjnym;
10) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 14,0 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 16,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
11) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: w kontynuacji usytuowania kalenic w budynkach sąsiednich;
12) cechy geometryczne dachu budynku mieszkalnego i budynków towarzyszących (kąt nachylenia połaci, usytuowanie jednej z kalenic) - należy dostosować do dachów sąsiedniej zabudowy z następującymi zastrzeżeniami:
    a) nie dopuszcza się dachów stromych o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci,
    b) dachy jednospadowe dopuszcza się tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;
13) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
14) dopuszcza się: budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących należy dostosować do budynku mieszkalnego;
15) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji;
16) wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), 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; powyższe wymagania nie dotyczą tradycyjnych ogrodzeń z kamienia naturalnego;
17) nie dopuszcza się wznoszenia prefabrykowanych ogrodzeń betonowych wzdłuż granic działki z przyległymi ulicami;
18) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
    a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
    b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 28.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN-2** do **MN-13,** z przeznaczeniem podstawowym: zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami; na wymienionych terenach ustala się:
1) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;
2) rozbudowę (nadbudowę), wymianę istniejących budynków mieszkalnych oraz budynków i urządzeń towarzyszących;
3) budowę nowych obiektów i urządzeń towarzyszących na działkach zabudowanych;

4) prowadzenie usług nieuciążliwych w zabudowie mieszkaniowej (zdefiniowane w § 6), w lokalach użytkowych zajmujących nie więcej powierzchni budynku mieszkalnego niż dopuszczają przepisy odrębne;
5) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanaliza-cyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej.

2. Wyznacza się teren przeznaczenia alternatywnego, oznaczony symbolem **MN-1/U-4**, z przeznaczeniem podstawowym: zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi oraz ogrodami (**MN-1**) albo teren usług opieki społecznej (**U-4**); w zależności od wyboru funkcji podstawowej obowiązują na tym terenie odpowiednio ustalenia planu określone dla jednej z wymienionych funkcji alternatywnych.

3. Zabudowę terenów oznaczonych symbolami **MN-2** do **MN-13** oraz terenu **MN-1/U-4** w przypadku wyboru funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN-1**) należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania, gabarytów i formy architektonicznej budynków:
1) wymagane parametry nowych działek budowlanych ustalono w § 48;
2) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna;
3) od pozostałych granic działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, odnoszących się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) wskaźnik zabudowy (zdefiniowany w § 6):
   a) maksymalny: nie większy niż 30%,
   b) minimalny: nie normuje się;
5) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie (zdefiniowany w § 6):
   a) nie mniejszy niż 50%;
   b) nie mniejszy niż 30% w przypadku zlokalizowania na działce usług;
6) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
7) liczba kondygnacji budynku gospodarczego: nie więcej niż jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego w stromym dachu;
8) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2 i 3, nie może jednak przekraczać 16 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości do nie więcej niż 20,0 m w przypadkach gdy front działki stanowi jej dłuższy bok;
10) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6) - nie większa niż 4,5 m w budynku jednokondygnacyjnym oraz nie większa niż 8,0 m w budynku dwukondygnacyjnym;
11) dachy budynków mieszkalnych: strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45,
12) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;
13) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe do bocznych granic działki, w przypadku gdy granica frontowa działki jest najdłuższa – dopuszcza się usytuowanie głównej kalenicy równoległe do tej granicy;
14) sposób doświetlenia poddasza: oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi, dopuszczalne także lukarnami;
15) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących; budynki te można realizować jako wolnostojące lub złączone z budynkiem mieszkalnym; wystrój zewnętrzny, kolor elewacji i materiał pokrycia dachów budynków towarzyszących dostosować do budynku mieszkalnego;

16) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji z klinkieru oraz elementów elewacji z drewna, kamienia;
17) wysokość ogrodzenia działki wzdłuż granic z przyległymi ulicami: - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
18) nie zezwala się na wznoszenie wzdłuż granic z przyległymi ulicami:
   a) ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, powyższe nie dotyczy tradycyjnych ogrodzeń z kamienia naturalnego,
   b) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
19) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
   a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 28.

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem **MW**.

2. Ustalenia planu określone dla terenów **MW** obowiązują również na terenie przeznaczenia alternatywnego **US/MW** w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. 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, albo w jednokondygnacyjnym budynku towarzyszącym usług handlu detalicznego lub innych usług o charakterze nieuciążliwym (zdefiniowanych w § 6),
5) urządzanie zieleni,
6) realizacja urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,
7) budowa infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej.

4. Jako obowiązujące zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach **MW** ustala się :
1) zachować istniejącą linię zabudowy, ustaloną według zasad określonych w § 6;
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) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji (nie wliczając poddasza użytkowego);
5) wysokość elewacji frontowej nowego i nadbudowywanego budynku mieszkalnego (mierzona wg ustaleń § 6) - nie większa niż 4,5 m w budynku jednokondygnacyjnym oraz nie większa niż 8,0 m w budynku dwukondygnacyjnym;
6) szerokość elewacji frontowej nowego i rozbudowywanego budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych;
7) dachy budynków mieszkalnych: strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30 - 45, dopuszczalne dachy płaskie;
8) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego;

9) 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 § 28,
   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,
10) nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków tworzywami sztucznymi 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) do budowy nowych budynków gospodarczych stosować odpowiednio ustalenia dla budynków gospodarczych realizowanych w planowanej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. Wyznacza się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z towarzyszącymi urządzeniami i zielenią urządzoną. Na terenach **ML** obowiązują następujące warunki zagospodarowania i standardy kształtowania zabudowy:
1) wymagane parametry działek rekreacji indywidualnej ustalono w § 48;
2) linie nowej zabudowy: nieprzekraczalne według ustaleń rysunku planu, w pozostałych przypadkach obowiązują linie zabudowy:
   a) nieprzekraczalne w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi **KDL**, **KDD** i **KDW**;
   b) nieprzekraczalne: w odległości 12,0 m od granicy lasu;
3) powierzchnia zabudowy budynku rekreacji indywidualnej: nie większa niż 100 m²;
4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 80 % powierzchni działki;
5) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem użytkowego poddasza w stromym dachu;
6) wysokość elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej (mierzona wg ustaleń § 6 ust. 1) - nie większa niż 4,3 m;
7) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci, spadkach 30º - 55º, dowolnym rozwiązaniu doświetlenia poddasza;
8) pokrycie dachów: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego; dopuszczalne są także pokrycia strzechą i gontem w naturalnych kolorach tych materiałów;
9) wysokość ogrodzenia działki – do 1,5 m od powierzchni terenu, forma ogrodzenia ażurowa lub żywopłot, wyklucza się ogrodzenia monolityczne.
10) na terenach **ML** dopuszcza się realizację:
   a) jednego obiektu towarzyszącej zabudowy gospodarczej lub wolnostojącego garażu, o wysokości i pozostałych gabarytach nie większych niż budynku rekreacyjnego oraz dostosowanego do niego wystrojem zewnętrznym;
   b) zbiornika wodnego (stawu) spełniającego wymagania przepisów szczególnych;
   c) niepublicznych boisk sportowych i basenów kąpielowych;
   d) zalesień gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli obszar zalesienia przylega do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia; w zalesieniach stosować gatunki odpowiednie dla warunków siedliskowych oraz uwzględniające roślinność potencjalną terenu.

Tereny zabudowy usługowej

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**, o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy usługowej - komercyjnej lub publicznej, z wyróżnieniem:

1) **U-1** - tereny usług publicznych;
2) **U-2** - tereny usług komercyjnych,
3) **U-3** - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
4) **U-4** - tereny usług opieki społecznej,
5) **U-5** - tereny usług wyznaniowych.

2. Na terenach usług **U-1**, **U-2**, **U-3** oraz na terenie przeznaczenia alternatywnego **U-2/MN** w przypadku realizacji funkcji usługowej, ustala się:

1) budowę obiektów usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz działalności i zabudowy której przedmiotem jest składowanie odpadów;
2) budowę obiektów i pomieszczeń administracyjnych, higieniczno-sanitarnych i socjalnych, związanych z obsługą działalności wymienionej w punkcie 1;
3) realizację obiektów i urządzeń towarzyszących, wzbogacających funkcję podstawową,
4) przebudowę, rozbudowę, wymiany budynków istniejących;
5) utrzymanie istniejących oraz budowę nowych budynków i pomieszczeń mieszkalnych; dla potrzeb właścicieli;
6) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe z wykluczeniami jak w punkcie 1;
7) budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów, według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych,
8) urządzanie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej i izolacyjnej, miejsc wypoczynku, placów zabaw;
9) budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanaliza-cyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej.

3. Przebudowę budynków istniejących na terenach **U-1**, **U-2** i **U-3** można realizować z utrzymaniem ich dotychczasowego usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji najwyższej części budynku, formy architektonicznej, geometrii dachu oraz rodzaju i koloru jego pokrycia, wskaźnika powierzchni zabudowy, wskaźnika powierzchni czynnej biologicznie.

4. Na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej **U-3** wymagane jest dodatkowo urządzenie pasów zieleni izolacyjnej średniej i wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m wzdłuż niezabudowanych granic z sąsiednimi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Na terenach usług **U-1**, **U-2** i **U-3** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) linia zabudowy: wskazana na rysunku planu jako obowiązująca lub nieprzekraczalna; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu, obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona według zasad określonych w § 6; w przypadku budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie obecnych linii zabudowy oraz odległości od granic działki, przy czym ściany budynków usytuowane w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną powinny być pozbawione nowych otworów okiennych i drzwiowych;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie normuje się,

3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 20 % powierzchni działki, niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się na istniejących terenach zabudowy usługowej, jeżeli zostanie odpowiednio uzasadniony w projekcie budowlanym;
4) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
5) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
6) liczba kondygnacji – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe w stromym dachu;
7) wysokość elewacji frontowych nowych i nadbudowywanych budynków (mierzona wg ustaleń § 6) - nie większa niż 8,0 m;
8) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się, powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, określone w przepisach techniczno-budowlanych;
9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem do 45, pokryte dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się także dachy płaskie;
10) w granicach działki należy urządzić drogi pożarowe do obiektów według wymagań przepisów przeciwpożarowych oraz urządzić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla pojazdów, w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie zgodnej z odpowiednimi ustaleniami planu;
11) w realizacji obiektów użyteczności publicznej uwzględnić konieczność oświetlenia dojść po zapadnięciu zmroku oraz ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

6. Na terenie przeznaczenia alternatywnego **MN-1/U-4** w przypadku realizacji usług opieki społecznej (**U-4**) ustala się: realizację usług w zakresie opieki społecznej z towarzyszącym zapleczem żywieniowym, gospodarczym, rekreacyjnym, rehabilitacyjnym i technicznym, z zaleceniem zabudowy całościowej, w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej. budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, budowę budynków zamieszkania zbiorowego oraz możliwość realizacji wydzielonych lokali mieszkalnych dla potrzeb właściciela i pracowników, budowę obiektów usługowych (opieki zdrowotnej, odnowy biologicznej, rehabilitacji i rekreacji, usługi gastronomii, usługi bytowe, usługi handlu z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², usługi kultury i wyznaniowe); łączna powierzchnia przeznaczona pod wymienione usługi nie może być większa niż 50% terenu **U-4**, możliwość zmiany funkcji budynków i urządzeń na inne funkcje związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, budowę dróg i placów wewnętrznych w tym dróg pożarowych do obiektów, według wymagań przepisów przeciwpożarowych, oraz parkingów i zjazdów z dróg publicznych, przy czym dopuszcza się na terenie **U-4** inne rozwiązania komunikacyjne niż wskazano na rysunku planu, urządzanie terenów zielonych, ciągów zieleni przyulicznej i izolacyjnej, miejsc wypoczynku budowę infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, wodociągowej, kanaliza-cyjnej, cieplnej, gazowej, telekomunikacyjnej.

7. Na terenach przeznaczenia alternatywnego **MN-1/U-4** w przypadku realizacji usług opieki społecznej (**U-4**) obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) linie zabudowy: nieprzekraczalne, według ustaleń rysunku planu;
2) od pozostałych granic działki z sąsiednimi nieruchomościami, niebędącymi własnością inwestora, należy zachować co najmniej minimalne odległości nowej zabudowy – 4,0 m

w przypadku ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi oraz 3,0 m w przypadku ścian bez otworów;
3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie normuje się;
4) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 30 % powierzchni terenu;
5) nowe budynki powinny nawiązywać gabarytami i architekturą do istniejącej i otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem wymagań technologicznych, związanych z funkcją zabudowy;
6) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych (mierzona wg ustaleń § 6) - nie większa niż 4,5 m w budynku jednokondygnacyjnym oraz nie większa niż 8,0 m w budynku dwukondygnacyjnym;
7) poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 - 1,3 m od powierzchni terenu, z wyjątkiem przypadków gdy ze względów technologicznych wymagany jest inny poziom;
8) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się;
9) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25 - 45, kryte dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego lub grafitowego, dopuszcza się także dachy płaskie;
10) w realizacji obiektów usługowych uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
11) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
    a) drogi wewnętrzne i parkingi z miejscami postojowymi w liczbie odpowiedniej dla funkcji terenu, również dla osób niepełnosprawnych,
    b) zieleń urządzoną i izolacyjną, wzdłuż granicy z sąsiednimi działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaleca się urządzenie pasów zieleni wysokiej i średniej.

8. Na terenach usług wyznaniowych **U-5** ustala się utrzymanie istniejących obiektów sakralnych i dotychczasowego sposobu zagospodarowania; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz budowę urządzeń towarzyszących i obiektów małej architektury – wyłącznie w zakresie uzgodnionym z właściwym organem konserwatorskim, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem **KS**; przeznaczenie podstawowe: stacja paliw, miejsce obsługi podróżnych, stacja obsługi pojazdów.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem **KS**, jako obowiązujące ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od strony przyległych dróg – według ustaleń rysunku planu, dodatkowo należy uwzględnić wymagane minimalne odległości urządzeń do magazynowania i dystrybucji paliw od dróg - określone w przepisach szczególnych;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie określa się;
3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić, odpowiednio do wielkości obiektu i pełnionej funkcji:
    a) komunikację wewnętrzną,
    b) przekrycia placów manewrowych i dystrybutorów,
    c) włączenia do przyległych dróg,
    d) zieleń urządzoną,
    e) pomieszczenia handlowe i magazynowe,
    f) urządzenia sanitarne z instalacją wodno-kanalizacyjną dla pracowników i klientów,

g) dopuszcza się inne urządzenia i usługi (gastronomiczne, handlowe, hotelowe, kulturalne, telekomunikacyjne, rekreacyjne, dystrybucję gazu płynnego);
5) zabudowę realizować jako jeden obiekt wielofunkcyjny, lub zespół obiektów;
6) wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych - do 2 kondygnacji naziemnych w tym użytkowe poddasze w stromym dachu, zaleca się dachy strome o symetrycznym układzie połaci, nachyleniu 30 - 45, kryte dachówką lub materiałem podobnym do dachówki;
7) zadaszenie i wystrój placu manewrowego dostosować architektonicznie do obiektów kubaturowych;
8) podziemne zbiorniki paliw realizować jako wielopłaszczowe, umieszczone w wannie o pojemności wystarczającej do awaryjnego zatrzymania całości magazynowanego paliwa;
9) wymagane jest zabezpieczenie przewodów, instalacji i urządzeń paliwowych przed bezpośrednim wyciekiem paliw do ziemi w razie nieszczelności oraz przed niekontrolowanym ulatnianiem par produktów ropopochodnych, należy zainstalować urządzenia kontrolno-pomiarowe sygnalizujące wycieki paliw do gruntu;
10) powierzchnie placów, parkingów i dróg wewnętrznych należy uszczelnić i zabezpieczyć przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe;
11) wymagana jest budowa wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowo - przemysłowej z separatorami paliw i olejów przed odprowadzeniem ścieków do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;
12) dostępność komunikacyjna - według ustaleń rysunku planu;
13) ustala się obowiązek realizacji w granicach działki miejsc postojowych według ustaleń §28.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**; przeznaczenie podstawowe: publiczne tereny sportu i rekreacji, tereny imprez kulturalnych i masowych z zabudową i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia planu określone dla terenów **US** obowiązują również na terenie przeznaczenia alternatywnego **US/MW** w przypadku realizacji funkcji sportu i rekreacji.

3. Na terenach **US** ustala się lokalizację obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz infrastruktury towarzyszącej w zakresie odpowiednim dla powierzchni poszczególnych terenów, w tym:
1) boisk i hal sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
2) realizację obiektów służących sportom kwalifikowanym i urządzeń towarzyszących,
3) realizację budynków szatni, natrysków, sanitariatów,
4) realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury oraz niezbędnych urządzeń i sieci infrastrukturalnych, w tym oświetlenia,
5) urządzeń dla dzieci,
6) urządzanie zieleni towarzyszącej obiektom sportu i rekreacji,
7) obiektów małej gastronomii o łącznej powierzchni nie większej niż 10 % powierzchni danego terenu **US**;
8) miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych.

4. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania na terenach **US** :
1) linia zabudowy obiektów budowlanych kubaturowych: obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 8,0 m od drogi powiatowej,
   b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
   c) 12,0 m od granicy lasu;
2) wskaźnik powierzchni zabudowy:
   a) maksymalny: 50 %, przy czym do powierzchni zabudowanej nie zalicza powierzchni boisk, lodowiska, basenu otwartego i innych powierzchni wodnych,
   b) minimalny: nie normuje się,

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30 %,
4) wysokość zabudowy: dostosowana do funkcji obiektu, nie większa jednak niż 15 m, mierząc od powierzchni terenu do najwyższego elementu,
5) geometria dachów budynków – dachy płaskie, strome i łukowe oraz inne uzasadnione względami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi,
6) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić zieleń urządzoną, ciągi piesze, schody na skarpach, obiekty małej architektury, ogrodzenia,
7) do obiektów sportowo-rekreacyjnych powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o minimalnej szerokości 1,5 m,
8) dojścia i otoczenie obiektów użytkowanych po zapadnięciu zmroku należy wyposażyć w oświetlenie elektryczne,
9) w realizacji obiektów usługowych, sanitariatów, ciągów pieszych, parkingów i małej architektury uwzględnić konieczność ich przystosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
10) wymagana liczba miejsc postojowych - według ustaleń § 28.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 14. Plan ustala tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
2) **RPZ-1** do **RPZ-6** – tereny rolniczej produkcji zwierzęcej,
3) **RU-1** i **RU-2** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
4) **R** - tereny rolnicze,
5) **Rr** – tereny rolnicze w pasach rezerwy na poszerzenie dróg publicznych.

§ 15. 1. Tereny oznaczone symbolem **RM** - przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - z budynkami mieszkalnymi, budynkami i budowlami rolniczymi oraz urządzeniami towarzyszącymi.

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 budowli rolniczych i urządzeń towarzyszących;
3) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi w lukach zabudowy oraz budynków na wtórnie wydzielonych działkach zabudowy zagrodowej i działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na mieszkaniową jednorodzinną, usługową, także lokalizacja nowych obiektów usługowych z wykluczeniami jak w ust. 3.

3. W zabudowie zagrodowej **RM** obowiązuje:
1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
2) zakaz chowu i hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 39 DJP,
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. W przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych działkach budowlanych, wydzielonych w obrębie terenów **RM** stosuje się do tej zabudowy zasady zabudowy i zagospodarowania określone w § 7 dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**.

6. 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 według zasad określonych w § 6; w przypadku braku możliwości takiego ustalenia linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) 8,0 m od drogi powiatowej,
   b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych;
   c) 12,0 m od granicy lasu;
2) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych odnoszących się do zabudowy jednorodzinnej;
3) dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio na granicy z sąsiednią działką lub w odległości mniejszej niż wskazana w pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m - na zasadach określonych w przepisach techniczno-budowlanych regulujących usytuowanie budynków w zabudowie jednorodzinnej;
4) w razie wymiany, przebudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej 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;
5) ściany budynku inwentarskiego 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; odległości pozostałych budynków i budowli rolniczych od granic działki oraz od innych budynków i budowli powinny odpowiadać wymaganiom określonym w odpowiednich przepisach techniczno- budowlanych;
6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
   a) maksymalny: nie normuje się
   b) minimalny: nie normuje się;
7) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie: nie normuje się
8) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu,
9) poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych ustala się na wysokości 0,3 - 1,3 m od powierzchni terenu;
10) szerokość elewacji frontowej powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w punkcie 2, nie może jednak przekraczać 16 m;
11) wysokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (mierzona wg ustaleń § 6): budynku jednokondygnacyjnego - nie większa niż 4,5 m, budynku dwukondygnacyjnego – nie większa niż 8,0 m;
12) orientacja głównej kalenicy budynku mieszkalnego: równoległe do bocznych granic działki; dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy w nawiązaniu do budynków na sąsiednich działkach;
13) doświetlenia poddasza: oknami połaciowymi i w ścianach szczytowych, dopuszczalne lukarną dachową;
14) wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych i budowli rolniczych: nie większa niż 12,0 m do najwyższego elementu;
15) geometria dachów budynków inwentarskich i gospodarczych: dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 20 - 45, dopuszczalne także dachy płaskie albo jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem do 20º;

16) orientacja kalenicy budynków inwentarskich i gospodarczych: równoległa bądź prostopadła do głównej kalenicy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce;
17) pokrycie dachów stromych: dachówką lub podobnym materiałem w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, grafitowego;
18) elewacje ścian zewnętrznych budynków: tynkowane - w odcieniach bieli i kolorach pastelowych, z dopuszczeniem elewacji lub ich fragmentów z klinkieru, drewna, gresu, kamienia i jego imitacji; nie zezwala się na pokrycie ścian zewnętrznych budynków materiałami z tworzyw sztucznych;
19) wysokość ogrodzenia działki wzdłuż granic z przyległymi ulicami: - nie większa niż 1,8 m, zalecana - 1,2 m;
20) nie zezwala się na wznoszenie wzdłuż granic z przyległymi ulicami:
   a) ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów), wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,6 m – nie mniejsza niż 25%, powyższe nie dotyczy tradycyjnych ogrodzeń z kamienia,
   b) prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
21) wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki:
   a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   b) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek realizacji w granicach działki dodatkowych miejsc postojowych według ustaleń § 28.

§ 16. 1. Na terenach rolniczej produkcji zwierzęcej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem **RPZ-1** do **RPZ-6** ustala się:
1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia – fermy chowu i hodowli zwierząt, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów;
2) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych.
3) 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,
4) 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 rolniczej produkcji zwierzęcej, o których mowa w ust. 1 obowiązują poniższe zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) maksymalną wielkość obsady obiektów chowu i hodowli zwierząt ogranicza się do:
   a) 80 DJP na terenach **RPZ-3**, **RPZ-4**, **RPZ-5**, **RPZ-6**,
   b) 230 DJP na terenach **RPZ-1** i **RPZ-2**;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych kubaturowych:
   a) 8,0 m od drogi powiatowej,
   b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
   c) 12,0 m od granicy lasu;
3) ściany budynku inwentarskiego 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; odległości pozostałych budynków i budowli rolniczych od granic działki oraz od innych budynków i budowli powinny odpowiadać wymaganiom określonym w odpowiednich przepisach techniczno- budowlanych;
4) wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych i budowli rolniczych: nie większa niż 12,0 m do najwyższego elementu;
5) liczba kondygnacji budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 3 kondygnacji nadziemnych na terenach **RPZ-1** i **RPZ-2** oraz do 2 kondygnacji na pozostałych terenach **RPZ**; w obu przypadkach wliczając poddasze użytkowe jako odrębną kondygnację;

6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
   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 5 m – od strony terenów zabudowy mieszkaniowej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** nie należących do tego samego gospodarstwa,
   c) pełne uszczelnienie powierzchni składowania obornika oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, w tym odchodami zwierząt,
   d) szczelne i kryte zbiorniki płynnych odchodów zwierzęcych oraz 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, zmniejszających do znośnego poziomu emisję odorów, uciążliwych dla mieszkańców sąsiedniej i pobliskiej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

§ 17. 1. Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU-1** i **RU-2** ustala się:
1) utrzymanie podstawowego przeznaczenia – zaplecza technicznego, garażowego, magazynowego, administracyjnego i socjalnego fermy chowu i hodowli zwierząt, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejących obiektów;
2) możliwość utrzymania i realizacji przeznaczenia drugorzędnego:
   a) chowu i hodowli zwierząt z wyjątkiem zwierząt futerkowych mięsożernych,
   b) realizacji pomieszczeń mieszkalnych dla właścicieli,
   c) ujęcia wody podziemnej wraz z ogrodzoną strefą ochrony bezpośredniej;
3) budowę nowych obiektów zaplecza 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,
4) 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 obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU-1** i **RU-2** obowiązują następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
1) wielkość obsady obiektów chowu i hodowli zwierząt: nie większa niż 80 DJP;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów budowlanych kubaturowych:
   a) 8,0 m od drogi powiatowej,
   b) 6,0 m od innych dróg publicznych i gminnych dróg wewnętrznych,
   c) 12,0 m od granicy lasu;
3) ściany budynku inwentarskiego 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; odległości pozostałych budynków i budowli rolniczych od granic działki oraz od innych budynków i budowli powinny odpowiadać wymaganiom określonym w odpowiednich przepisach techniczno- budowlanych;
4) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych: nie większa niż 12,0 m do najwyższego elementu;
5) liczba kondygnacji budynków administracyjnych, socjalnych i innych: do 3 kondygnacji nadziemnych wliczając poddasze użytkowe jako odrębną kondygnację;

6) w zagospodarowaniu terenu, oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć:
   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 5 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,
   d) w przypadku prowadzenia chowu zwierząt:
      - szczelne i kryte zbiorniki płynnych odchodów zwierzęcych oraz wewnętrzną sieć kanalizacji deszczowo-przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe,
      - zapewnienie odpowiednich warunków utrzymania zwierząt oraz stosowanie skutecznych rozwiązań technicznych i technologicznych, zmniejszających do znośnego poziomu emisję odorów, uciążliwych dla mieszkańców sąsiedniej i pobliskiej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

§ 18. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**; przeznaczenie podstawowe: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, z wyróżnieniem terenów **Rr** - w pasach rezerwy przeznaczonej na poszerzenie dróg powiatowych.

2. Na terenach użytków rolnych **R** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) zachowanie podstawowej funkcji terenów - polowych upraw rolniczych i ogrodniczych upraw gruntowych;
2) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych oraz niewielkich skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
3) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
4) zakaz wszelkiej zabudowy i prowadzenia sieci infrastrukturalnych na terenach **Rr**;
5) dopuszcza się, poza terenami **Rr** :
   a) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami,
   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 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 urządzeń energetyki odnawialnej, wykorzystujących energię wiatru, energię słoneczną lub biogaz do wytwarzania energii elektrycznej, spełniających warunki określone w § 31,
   g) realizację budynków i budowli służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz towarzyszącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, również poprzez gminne i prywatne drogi wewnętrzne, w tym:
      - obiektów chowu i hodowli zwierząt, zaliczonych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 100 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie, chyba że z przepisów szczególnych wynika konieczność zachowania większych odległości,

- obiektów chowu i hodowli zwierząt, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - w odległości budynków i budowli służących tej produkcji nie mniejszej niż 300 m od granic innych terenów zabudowanych istniejących lub ustalonych w planie, chyba że z przepisów szczególnych wynika konieczność zachowania większych odległości.

Tereny lasów i zalesień

§ 19. 1. Plan ustala tereny lasów i zalesień:
1) tereny lasów – **ZL**,
2) tereny lasów w pasach rezerwy na poszerzenie dróg publicznych – ZLr,
3) tereny planowanych zalesień – **ZLp**,
4) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych – **LU**.

2. Na terenach lasów i planowanych zalesień, oznaczonych odpowiednio symbolami **ZL** (z wyróżnieniem terenów **ZLr** przeznaczonych na poszerzenie pasa drogi powiatowej) i **ZLp** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
1) użytkowanie zgodne z zasadami hodowli lasu, realizowane według planu urządzenia lasu;
2) skład gatunkowy planowanych zalesień powinien odpowiadać warunkom siedliskowym oraz powinien uwzględniać roślinność potencjalną terenu;
3) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej i funkcji wypoczynkowej lasów, z wyłączeniem terenów **ZLr**.

3. Zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi terenów rolniczych (**R**) dopuszcza się także zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako RV, RVI, PsV i PsVI, jeżeli powierzchnia pojedyńczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega on do lasu lub terenu przeznaczonego w planie do zalesienia.

§ 20. 1. Dla terenów obsługi leśnictwa, oznaczonych symbolem **LU** – ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny istniejącej zabudowy w gospodarstwie leśnym z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dopuszczalne kierunki przekształceń i uzupełnień istniejącej zabudowy na terenach **LU**:
1) przebudowa, rozbudowa i zmiana funkcji istniejących obiektów i urządzeń,
2) budowa nowych budynków gospodarczych służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących,
3) budowa dróg, placów wewnętrznych oraz parkingu z liczbą miejsc postojowych według ustaleń rozdziału 3.

3. Przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji istniejących obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z gospodarką leśną na terenach **LU** należy realizować według odpowiednich zasad ustalonych w planie dla terenów **RM**.

Tereny zieleni i wód

§ 21. 1. Plan ustala tereny zieleni, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) tereny zieleni urządzonej – **ZR**,
2) tereny cmentarzy – **ZC**,
3) nie wyodrębnione tereny obowiązkowej zieleni izolacyjnej i innej zieleni urządzonej w granicach terenów: rolniczej produkcji zwierzęcej **RPZ**, terenów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych **RU** oraz terenów usługowo-produkcyjnych **U-3**.

2. Na terenach zieleni urządzonej **ZR**, zaleca się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących, odpowiednich dla funkcji podstawowej, lokalizacji i powierzchni - małej architektury, urządzeń dla dzieci, oświetlenia, szaletów publicznych.

3. W zagospodarowaniu terenu cmentarza **ZC** należy uwzględnić:
1) pola (kwatery) grzebalne, komunikację wewnętrzną, kaplicę, zieleń o założeniu parkowym i część gospodarczą;

2) ogrodzenie z trwałego materiału;
3) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe z dostępnym urządzeniem czerpalnym,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną,
5) urządzenie w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza parkingu publicznego **KX** - według ustaleń rysunku planu,
6) gromadzenie odpadów z pielęgnacji mogił - w kontenerach,
7) oświetlenie elektryczne zapewniające bezpieczne użytkowanie po zapadnięciu zmroku.

4. Zieleń izolacyjną na terenach **RPZ**, **RU**, **U-3** 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.

§ 22. 1. Ustala się tereny wód śródlądowych powierzchniowych oznaczone odpowiednio symbolami:
1) tereny istniejących wód powierzchniowych – cieków i stawów - **WS**,
2) tereny planowanego odtworzenia zbiornika wodnego – **WSp**.

2. W użytkowaniu wód powierzchniowych istniejących i planowanych należy stosować następujące zasady:
1) stawy, cieki i rowy melioracyjne utrzymywać w odpowiednim stanie oraz nie dopuszczać do niekontrolowanego zarastania, przebudowywać w razie potrzeby;
2) urządzenia piętrzące i inne urządzenia wodne użytkować zgodnie z przeznaczeniem i warunkami pozwolenia wodnoprawnego;
3) zachować i chronić istniejącą zieleń w otoczeniu wód;
4) zabrania się zanieczyszczania wód ściekami oraz w inny sposób;
5) dopuszcza się:
   a) przekroczenia rowów przez obiekty infrastruktury komunikacyjnej i technicznej (drogi, wodociąg, gazociąg, przewody kanalizacyjne, kablowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne) z zachowaniem odpowiednich wymagań przepisów szczególnych,
   b) wykorzystanie wód cieków i rowów do zasilania stawów, jeżeli wody te spełniają wymagania jakościowe określone w przepisach szczególnych dla wód przeznaczonych do określonych potrzeb oraz na zasadach i warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym w przypadkach gdy jest ono wymagane w przepisach odrębnych.

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

§ 23. Wyznacza się obiekty budowlane (budynki mieszkalne, gospodarcze, usługowe, siedliska zagrodowe) wymagające rehabilitacji, przekształceń lub likwidacji w związku ze zniszczeniem i zaniechaniem dotychczasowego sposobu użytkowania; granice siedlisk oraz kierunki przekształceń wymienionych obiektów wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia docelowego na rysunkach planu.

§ 24. Wyznacza się tereny nieużytków po eksploatacji odkrywkowej kopalin – kruszyw naturalnych i wapieni, dotychczas tylko częściowo zrekultywowane, wymagające dalszej rekultywacji i docelowego zagospodarowania, oznaczone na rysunkach planu; granice i kierunki rekultywacji i zagospodarowania terenów wymagających rekultywacji lub jej zakończenia wskazano odpowiednimi symbolami przeznaczenia docelowego na rysunkach planu.

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

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

1) tereny sportu i rekreacji **US** w Poznowicach i Sprzęcicach;
2) tereny komunikacji - drogi (ulice) publiczne **KDZ**, **KDL**, **KDD,** gminne drogi (ulice) wewnętrzne **KDW**;
3) tereny zieleni urządzonej **ZR** – skwery i zieleńce przyuliczne.

2. W kształtowaniu i użytkowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględniać ustalenia szczegółowe planu i odpowiednie przepisy szczególne, ponadto ustala się możliwość:
1) lokalizowania jednokondygnacyjnych obiektów handlowych, niepołączonych trwale z gruntem, o powierzchni do 12 m² w terenach **ZR**;
2) umieszczania nośników reklamowych, zdefiniowanych w § 6.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 26. 1. Sieć obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem tworzą drogi publiczne o znaczeniu ponadgminnym i gminnym, oznaczone odpowiednimi symbolami:
1) **KDG** - droga wojewódzka nr 409 relacji Strzelce Opolskie - Prudnik, docelowo droga klasy G - główna, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 10 - 20 m, planowane poszerzenie pasa drogowego na odcinku długości 0,9 km znajdującym się w granicach planu - do 30 m (tereny rezerwy **Rr**);
2) **KDZ-1** - 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. Siedleckiej w Sprzęcicach długości ok. 150 m, w którym możliwości poszerzenia są mniejsze; w granicach planu znajduje się odcinek długości 1,3 km, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 11 - 13 m;
3) **KDZ-2** - droga powiatowa nr 1827 O, relacji: Ligota Dolna – DP nr 1805 O, docelowo klasy Z - zbiorcza, o szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających 5 - 12 m, w planowanych liniach rozgraniczających: 20,0 m, w granicach planu znajduje się odcinek długości 0,47 km;
4) **KDL-1** - droga powiatowa nr 1819 O, relacji: Kalinowice – Siedlec, w ciągu ulic Cmentarnej, Kościelnej, Szkolnej, Powstańców Śl. w Poznowicach, docelowo klasy L - lokalna, o wymaganej i przyjętej w planie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12,0 m na odcinku od strony Siedlca do centrum Poznowic i 15,0 m na odcinku do granic planu w stronę Kalinowic, w obszarze planu znajduje się odcinek długości 2,1 km, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 7,0 m - 10,0 m;
5) **KDL-2** - droga gminna, relacji: Poznowice – Niwki, w ciągu ul. Powstańców Śl. w Poznowicach, docelowo klasy L - lokalna, o przyjętej w planie szerokości w istniejących liniach rozgraniczających: 6,0 m – 9,0 m;
6) **KDL-3** – droga gminna relacji Sprzęcice – DW nr 409, w ciągu ul. Myśliwca w Sprzęcicach, docelowo klasy L – lokalna, o przyjętej w planie szerokości w istniejących liniach rozgraniczających: 5,0 m – 10,0 m; długość 1,28 km;
7) **KDD** – ulice w terenach zabudowanych wsi Poznowice, docelowo klasy D - dojazdowe, istniejące o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających 6,0 – 8,0 m, planowane o szerokości 8,0 m;

2. Pasy rezerwy terenów rolniczych (**Rr**) na poszerzenia drogi wojewódzkiej **KDG**, dróg powiatowych **KDZ-1**, **KDZ-2** i **KDL-1** oraz rezerwy terenów leśnych (**ZLr**) na poszerzenie drogi powiatowej **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 sposób dotychczasowy, bez prawa zabudowy.

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

2. Przebieg i szerokości nowych dróg wewnętrznych **KDW** oraz ciągów pieszo-jezdnych **KP** określają rysunki planu; dopuszcza się realizację na terenach rolniczych (**R**) i leśnych (**ZL**, **ZLp**) dróg wewnętrznych nie wskazanych w planie oraz poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych **KDW**.

3. Wyznacza się kierunki dostępności komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **RU-1**, **RPZ-1**, **KS** - według rysunków planu.

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

1) na terenach **U**, **US**, **KS** oraz na terenach **MN** w przypadku realizowania usług:
   a) 2 - 4 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
   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: nie mniej niż 1 miejsce na każdych 12 miejsc parkingowych;
3) dodatkowo należy uwzględnić odpowiednią dla funkcji terenu, określoną według indywidualnych potrzeb, liczbę miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów.

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

1) rozbudowę i przebudowę drogi wojewódzkiej **KDG**, dróg powiatowych **KDZ-1**, **KDZ-2**, **KDL-1** w istniejących liniach rozgraniczających; rozbudowy tych dróg do normatywnych szerokości pasów drogowych będą możliwe po spełnieniu warunku określonego w § 53 ust. 2;
2) przebudowę, rozbudowę istniejących gminnych dróg publicznych **KDL-2, KDL-3, KDD** oraz budowę nowych gminnych dróg dojazdowych **KDD** do planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,** według ustaleń rysunków planu;
3) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wewnętrznych dojazdowych **KDW** 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 może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej, na warunkach określonych w tej decyzji.

§ 30. 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);
3) ruch pieszy (chodniki);
4) ekrany akustyczne i inne urządzenia zmniejszające uciążliwość akustyczną drogi, w szczególności drogi wojewódzkiej **KDD**);
5) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej (zatoki autobusowe, przystanki);
6) infrastrukturę techniczną liniową nie związaną bezpośrednio z komunikacją drogową, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi sieciom, w tym: hydrantami pożarowymi, skrzynkami rozdzielczymi, włazami rewizyjnymi, publicznymi aparatami telefonicznymi;
7) urządzenia odwodnieniowe (rowy przydrożne, przepusty, kanalizacja deszczowa);
8) oświetlenie uliczne;

9) zieleń przyuliczną.

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

§ 31. 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 **E15kV**;
2) w obszarze planu utrzymuje się istniejącą tranzytową, napowietrzną, dwutorową linię elektroenergetyczną, oznaczoną symbolem **E2x30kV**;
3) w zakresie niskich napięć - liniami napowietrznymi i kablowymi z istniejących stacji transformatorowych 15 / 0,4 kV, oznaczonych symbolem **Et** :
   a) Poznowice Wieś - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 250 kVA,
   b) Poznowice PGR - stacja słupowa o mocy znamionowej 200 kVA, maksymalnej - 250 kVA,
   c) Poznowice II - stacja słupowa mocy znamionowej 160 kVA, maksymalnej - 250 kVA,
   d) Poznowice Sława - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 250 kVA,
   e) Sprzęcice Wieś - stacja słupowa o mocy znamionowej 100 kVA, maksymalnej - 250 kVA,
   f) Sprzęcice PGR - stacja słupowa o mocy znamionowej 75 kVA, maksymalnej - 125 kVA.

2. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średnich i niskich napięć należy w miarę potrzeb skablować na odcinkach kolidujących z planowanym zainwestowaniem (zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-7** w Poznowicach).

3. Dopuszcza się na obszarach planu realizację nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w liczbie i w miejscach wynikających z potrzeb oraz przeprowadzenie nowych linii elektro-energetycznych niskiego i średniego napięcia; w realizacji stacji transformatorowych nie wymaga się przestrzegania wyznaczonych w planie linii zabudowy. Nowe sieci średniego napięcia na terenach zabudowanych dopuszcza się wyłącznie jako kablowe podziemne.

4. Dopuszcza się na obszarze planu realizację urządzeń energetyki odnawialnej:

1) wykorzystujących energię wiatru lub energię słoneczną do wytwarzania energii elektrycznej, spełniających następujące warunki:
   a) maksymalna moc instalacji - 100 kW,
   b) całkowita wysokość konstrukcji (przy wzniesionym skrzydle) - nie większa niż 30 m,
   c) minimalna odległość urządzeń wieżowych od granic władania inwestora – nie mniejsza niż całkowita wysokość urządzenia;
2) biogazowni, wyłącznie działających w kogeneracji z dopuszczonymi w planie obiektami chowu i hodowli zwierząt, spełniających następujące warunki:
   a) maksymalna moc instalacji - 100 kW,
   b) minimalna odległość od granic innych terenów zabudowanych, istniejących lub ustalonych w planie - 100 m.

§ 32. 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 wodociągowych w Poznowicach i Sprzęcicach, oznaczonych symbolem **WZ.**
2) w miarę potrzeb przewiduje się wymianę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej (oznaczonej symbolem **W**) 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.

§ 33. 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 przewodów głównych (oznaczonych na rysunkach planu symbolem **K**) i rozdzielczych sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie – **K**), z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków;
2) Do czasu zrealizowania zbiorowego systemu kanalizacji – dopuszcza się budowę i czasowe korzystanie z bezodpływowych, szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków, okresowo opróżnianych, z obowiązkiem wywozu zawartości do oczyszczalni ścieków.
3) Odprowadzenie ścieków technologicznych (przemysłowych) - do zbiorowej sieci kanalizacyjnej, o której mowa w punkcie 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia, określonych w przepisach szczególnych.
4) 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;

2. Przewiduje się budowę tranzytowych i rozdzielczych sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie ścieków – **K**), także na terenach nie wskazanych w planie, bez potrzeby jego zmiany, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków; zbiorowe urządzenia kanalizacyjne, poza sytuacjami wyjątkowymi, 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.

§ 34. 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 odrębnego.

§ 35. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

1) utrzymanie istniejącego przebiegu linii telekomunikacyjnych, ich modernizację i wymianę a także prowadzenie nowych linii kablowych;
2) budowę sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania i instalację ogólnie dostępnych kabin telefonicznych;
3) realizację:

a) kablowej kanalizacji telekomunikacyjnej,
b) sieci szerokopasmowych,
c) stacji telefonii bezprzewodowej.

2. Telekomunikacyjne urządzenia wieżowe i kontenerowe, niezależnie od ograniczeń wysokościowych ustalonych w rozdziale 6, należy lokalizować w taki sposób, aby unikać ich eksponowania w krajobrazie i minimalizować negatywny wpływ na zdrowie ludzi i istot żywych poprzez:
1) ograniczenie ich gabarytów do wielkości uwarunkowanej najnowszymi technologiami;
2) wspólne inwestowanie i użytkowanie obiektów wieżowych przez różnych operatorów; minimalna, wzajemna odległość telekomunikacyjnych obiektów wieżowych powinna być nie mniejsza niż 500 m;
3) maskowanie zielenią lub w inny sposób.

3. W strefach dolotu i odlotu z pobliskiego lotniska „Opole” w Kamieniu Śląskim, rozciągających się na obszar zabudowy wsi Poznowice z przyległościami, każdorazowo należy uzgodnić lokalizację wież antenowych stacji telefonii komórkowej z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy zagrodowej, istniejących i planowanych oraz na terenach, na których funkcja mieszkaniowa stanowi uzupełnienie głównej funkcji, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów o usługach i sieciach telekomunikacyjnych.

§ 36. 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, według dyspozycji planu gospodarki odpadami i przepisów dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie Izbicko;
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 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 **RM**, **RU**, **RPZ** oraz w obiektach biogazowni dopuszczonych na terenach rolniczych **R** - zbiórkę, magazynowanie i odzysk odpadów biodegradowalnych wytwarzanych w gminie Izbicko, wyłącznie w instalacjach i w zakresie zgodnym z przepisami rozdziału 6 planu oraz z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Przewody podziemne sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycz-nych 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 zezwolenia zarządcy drogi.

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 zdrowia ludzi, środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 38. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony wód podziemnych, elementu środowiska szczególnie zagrożonego na obszarze planu - znajdującego się na obszarach występowania 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 planowanych stref ochronnych komunalnych ujęć wód podziemnych w Siedlcu, Sprzęcicach i Poznowicach.

2. W związku z uwarunkowaniami wymienionymi w ust. 1 zakazuje się na obszarze planu realizacji przedsięwzięć mogących spowodować zanieczyszczenie ziemi, 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 planu dotyczących odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

3. W granicach planowanych do ponownego ustanowienia stref ochronnych ujęć wód podziemnych, wymienionych w ust. 1 i wskazanych orientacyjnie na rysunkach planu, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone zarządzeniami właściwych organów.

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

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

§ 39. 1. W obszarach planu, usytuowanych w granicach Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny" oraz w otulinie tego parku, których granice wskazano na rysunkach planu, obowiązują odpowiednio ograniczenia i zakazy ustalone w:

1) rozporządzeniu Nr 0151/P/17/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 33, poz. 1133),
2) rozporządzeniu Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny" (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 25, poz. 412).

2. Lokalizacja elektrowni wiatrowych w granicach Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny" wymaga, oprócz spełnienia warunków określonych w § 31 ust. 4, wykazania braku znacząco negatywnego oddziaływania tych instalacji na awifaunę i chiropterofaunę.

3. 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 odrębnych, zarządzeniach lub decyzjach.

§ 40. Wprowadza się ograniczenia lokalizacji dominant krajobrazowych, w tym wszelkich urządzeń wieżowych, niezależne od innych ograniczeń, zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:

1) w obszarze wsi Sprzęcice, obejmującym otulinę parku krajobrazowego „Góra św. Anny" – zakaz realizacji wież i masztów o całkowitej wysokości (wraz z częściami ruchomymi) większej niż 30 m;
2) w pozostałym obszarze wsi Sprzęcice, oraz w obszarze wsi Poznowice ograniczonym od północy drogą powiatową nr 1819 O relacji Siedlec - Kalinowice (**KDL-1**) - obowiązuje ograniczenie lokalizacji wież i masztów o całkowitej wysokości większej niż 50 m.

§ 41. 1. Szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych; w razie ich odkrycia należy wstrzymać roboty mogące je uszkodzić oraz niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu lub Wójta Gminy Izbicko.

2. Należy zachować i chronić przed zainwestowaniem pojedyncze drzewa i grupy drzew wzdłuż dróg, a także inne istniejące zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż dróg i ulic. W przypadku ich kolizji z planowanym zainwestowaniem dopuszcza się wycinki z zachowaniem zasad kompensacji przyrodniczej.

§ 42. W terenach zabudowanych i w miejscach dostępnych dla ludzi należy zapewnić dotrzymanie dopuszczalnych poziomów natężenia pól elektromagnetycznych w sąsiedztwie napowietrznych linii średniego napięcia oraz stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z wymaganiami odpowiednich przepisów szczególnych.

§ 43. Ustala się tereny na których obowiązuje nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu, normowanych w przepisie odrębnym:

1) na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej i planowanej (**MN**, **MN-2** do **MN-13**) - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
3) na terenach zabudowy zagrodowej (**RM**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy zagrodowej;
4) na terenach zabudowy letniskowej (**ML**) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
5) na terenach przeznaczenia alternatywnego - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usług opieki społecznej **MN-1/U-4** - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla przeznaczenia ostatecznie zrealizowanego: odpowiednio dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo dla terenów domów opieki społecznej;
6) w przypadku zrealizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach przeznaczenia alternatywnego **US/MW** - obowiązują na tych terenach dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
7) w przypadku zrealizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach przeznaczenia alternatywnego **U-2/MN** - obowiązują na tych terenach dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) w przypadku zlokalizowania placówek oświaty i wychowania na terenach usług publicznych (**U-1**) - obowiązują na nich dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane dla terenów związanych z czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 44. 1. Na terenach w których nie wykluczono w planie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, można te przedsięwzięcia realizować pod następującymi warunkami:

1) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów i szczegółowymi warunkami ich zabudowy i zagospodarowania; powyższe nie dotyczy infrastrukturalnych inwestycji celu publicznego,
2) zgodności rodzaju i zakresu przedsięwzięcia z ustalonymi w planie zakazami i ograniczeniami,
3) wykluczenia znaczącego oddziaływania na zdrowie ludzi w ocenie oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Stwierdzone i potencjalne oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć zlokalizowanych w obszarach planu powinno być badane, monitorowane i analizowane w zakresie i z częstotliwością wynikającą z przepisów odrębnych oraz decyzji administracyjnych; dotyczy to w szczególności oddziaływań na wody podziemne, powietrze i klimat akustyczny na terenach największych potencjalnych zagrożeń: **RPZ**, **RU**, **KS**.

Rozdział 7.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 45. 1. Wskazuje się zabytki podlegające ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych, ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków:
1) w Poznowicach:
   a) kościół parafialny pw. św. Michała Archanioła, budowa ok. 1800 r., (nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków nieruchomych - 880/64 z 15.06.1964);
   b) mogiła rodziny Błania (powstańców śląskich) na cmentarzu przykościelnym z 1921 r. (nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków nieruchomych 176/88 z 17.06.1988)
   c) kaplica cmentarna z poł. XIX w (nr decyzji o wpisie do rejestru zabytków nieruchomych 1956/72 z 29.02.1972)
2) w Sprzęcicach: stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 7, osada i punkt osadniczy kultury łużyckiej (nr rejestru zabytków – A-712/86).

2. Wszelkie prace przy zabytkach wymienionych w ust. 1 i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, mogące mieć wpływ na zabytek, wymagają uzgodnienia z właściwym organem konserwatorskim, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle ujęte w gminnej ewidencji zabytków :

- <u>w Poznowicach:</u>

1) była szkoła podstawowa ul. Szkolna 27
2) obora w zespole folwarcznym, ul. Powstańców Śl.
3) budynek mieszkalny ul. Cmentarna 1
4) budynek mieszkalny ul. Cmentarna 5
5) budynek mieszkalny ul. Cmentarna 9
6) budynek mieszkalny ul. Cmentarna 16
7) budynek mieszkalny ul. Dworcowa 5
8) budynek mieszkalny ul. Dworcowa 6
9) budynek mieszkalny ul. Dworcowa 7
10) budynek mieszkalny ul. Dworcowa 9
11) budynek mieszkalny ul. Dworcowa 12
12) budynek mieszkalny ul. Kościelna 1
13) budynek mieszkalny ul. Kościelna 4
14) budynek mieszkalny ul. Kościelna 8-10
15) budynek mieszkalny ul. Kościelna 12
16) budynek mieszkalny ul. Powstańców Śląskich 3
17) budynek mieszkalny ul. Powstańców Śląskich 8
18) stodoła ul. Powstańców Śląskich 8
19) budynek mieszkalny ul. Powstańców Śląskich 10

20) budynek mieszkalny ul. Powstańców Śląskich 11
21) budynek mieszkalny ul. Powstańców Śląskich 12
22) budynek mieszkalny ul. Powstańców Śląskich 19
23) budynek mieszkalny Sława 6
24) budynek mieszkalny Sława 7
25) budynek użytkowy Sława 7
26) budynek mieszkalny Sława 8
27) budynek mieszkalny Sława 9
28) budynek mieszkalny ul. Szkolna 1
29) budynek mieszkalny ul. Szkolna 3
30) budynek mieszkalny ul. Szkolna 29
31) budynek mieszkalny ul. Szkolna 31
32) budynek mieszkalny ul. Szkolna 33

- w Sprzęcicach:

1) kaplica p.w. św. Jacka, ul. Myśliwca
2) kapliczka ul. Myśliwca 4
3) budynek mieszkalny w zespole folwarcznym ul. Siedlecka 2
4) stodoła w zespole folwarcznym ul. Siedlecka 2
5) budynek mieszkalny ul. Myśliwca 1
6) budynek gospodarczy ul. Myśliwca 8
7) budynek mieszkalny ul. Myśliwca 11
8) stodoła ul. Myśliwca 12
9) budynek mieszkalny ul. Myśliwca 17
10) budynek mieszkalny ul. Myśliwca 19
11) budynek gospodarczy ul. Myśliwca 19.

4. Zakres ochrony konserwatorskiej obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga zachowania istniejącej bryły obiektu i dachu co do kształtu i rodzaju materiału, podziałów w elewacji (gzymsy międzykondygnacyjne, nadokienne, podokapowe), formy stolarki okiennej i drzwiowej oraz jej wewnętrznych podziałów, układu i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, opasek wokół okien, zdobnictwa i detali elewacji (w tym kapliczek w ścianach szczytowych), otworów w ścianach kolankowych.

5. W zabytkowych budynkach mieszkalnych dopuszcza się adaptacje poddasza na cele użytkowe, pod warunkiem zachowania geometrii dachu i doświetlenia poddasza w sposób dostosowany do budynków sąsiednich

6. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów o których mowa w ust. 2, uzasadnioną ich bardzo złym stanem technicznym, z wykonaniem dokumentacji historyczno-architektonicznej dla potrzeb archiwalnych.

7. Prace projektowe, remontowe, zamiar rozbudowy, przebudowy a także rozbiórka obiektów, o których mowa w ust. 2 podlegają uzgodnieniu z właściwym organem konserwatorskim, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych

§ 46. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków :

- w Poznowicach:

1) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 1 – punkty osadnicze, datowanie: pradzieje, XIV XV w.
2) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 2 - ślad osadnictwa okresu rzymskiego,

- w Sprzęcicach:

1) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 1 - punkty osadnicze, datowanie: epoka kamienia, średniowiecze,
2) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 2 - punkt osadniczy, średniowiecze,

3) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 3 - punkty osadnicze, datowanie: wczesne średniowiecze (faza starsza), późne średniowiecze,
4) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 4 - punkt osadniczy, późne średniowiecze,
5) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 5 - punkt osadniczy, późne średniowiecze,
6) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 6 – punkty osadnicze, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,
7) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 8 – punkt osadniczy, późne średniowiecze, pradzieje,
8) stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 9 – ślad osadnictwa z epoki kamienia.

2. Wszelkie roboty ziemne i inne w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 oraz w ich otoczeniu, podlegają uzgodnieniu z organem do spraw ochrony zabytków, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 47. 1. Scaleniem nieruchomości w celu ich ponownego podziału zaleca się objąć:
1) tereny planowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **MN-1,U-4**, **MN-2**, **MN-4**, wraz planowanymi na tych terenach drogami dojazdowymi **KDD**;
2) tereny rolnicze, przeznaczone pod rozbudowę (poszerzenie) dróg publicznych – oznaczone symbolem **Rr**.;

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

3. Scalenie i podział terenów o których mowa w ust. 1 i 2 należy przeprowadzić z uwzględnie-niem odpowiednich ustaleń planu oraz wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

§ 48. 1. Podział terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od **MN-2** do **MN-13** oraz terenu **MN-1/U-4** w przypadku wyboru funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN-1**), na działki budowlane, w sposób inny niż wskazany na rysunku planu, wymaga przestrzegania następujących zasad:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej - 600 m², w zabudowie bliźniaczej - 350 m²,
2) minimalna szerokości frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 16 m, w zabudowie bliźniaczej - 12 m,
3) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do frontowej granicy działki: nie mniejszy niż 60°,
4) dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w punktach 2 i 3, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu,
5) niezbędny jest dostęp każdej działki do drogi publicznej bezpośredni bądź pośredni - poprzez wewnętrzną drogę gminną lub prywatną;
6) niezbędny jest dostęp działki do zbiorowych sieci infrastrukturalnych - energetycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej,
7) podział nie może wywoływać zmian linii rozgraniczających - obowiązujących wyszczególnionych w § 5,
8) wymagana jest zgodność zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania dzielonych terenów oraz zgodność z przepisami odrębnymi.

2. W podziale planowanych terenów zabudowy rekreacji indywidualnej **ML** należy stosować następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki rekreacji indywidualnej: 1000 m²,
2) niezbędny jest dostęp każdej działki do drogi publicznej, bezpośredni bądź pośredni - poprzez wewnętrzną drogę gminną lub prywatną,
3) podział nie może wywoływać zmian linii rozgraniczających - obowiązujących wyszczególnionych w § 5,
4) wymagana jest zgodność zamierzonego podziału ze szczegółowymi ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania dzielonych terenów oraz zgodność z przepisami odrębnymi.

3. Podział na działki nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN-2** do **MN-13** oraz terenu **MN-1/U-4** w przypadku wyboru funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN-1**), jest dopuszczalny po wcześniejszym wydzieleniu przewidzianych w planie dróg dojazdowych (**KDD**, **KP**) lub poszerzeń dróg istniejących.

§ 49. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej **MN** i zabudowy zagrodowej **RM** dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości i wydzielanie nowych działek zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem zachowania:
1) minimalnej powierzchni działki jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej - 600 m² przy szerokości frontu działki min. 16 m, w zabudowie bliźniaczej odpowiednio - min. 350 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 odrębnymi.

DZIAŁ III.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

§ 50. 1. Do czasu zrealizowania ustaleń planu, tereny nim objęte należy użytkować w dotychcza-sowy sposób – pod warunkiem że użytkowanie nie jest sprzeczne z przepisami szczególnymi.

2. W użytkowaniu tymczasowym zakazuje się realizacji trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

Rozdział 2.
Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 51. 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 istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN - 15** %,
2) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN-1** do **MN-13** - **15** %,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo zabudowy usługowej – **MN-1/U,-4** w przypadku przeznaczenia pod **MN** – **15** %, w przypadku przeznaczenia pod **U** – **25 %**
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW** - **15** %,
5) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej - **ML** - 15%,
6) tereny zabudowy usługowej – **U-1** do **U-5** - 25%,,
7) tereny zabudowy usługowej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U-2/MN**, w przypadku przeznaczenia pod **U** – 25%, w przypadku przeznaczenia pod **MN** – 15%

8) tereny sportu i rekreacji - **US** - 0%,,
9) tereny sportu i rekreacji albo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej– **US/MW,** w przypadku przeznaczenia pod **US - 0** %, w przypadku przeznaczenia pod **MW** – 15%
10) tereny obsługi komunikacji - **KS** - 0%,
11) tereny zabudowy zagrodowej – **RM** - 15%,,
12) tereny rolniczej produkcji zwierzęcej – **RPZ-1** do **RPZ-6 -** 25.%,
13) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – **RU-1** i **RU-2** - 25%,
14) tereny rolnicze – **R** - 0%,
15) rezerwy terenów rolniczych na rozbudowę dróg publicznych – **Rr** - 0%,
16) tereny lasów – **ZL** - 0%,
17) rezerwy terenów leśnych na rozbudowę dróg publicznych – **ZLr** - 0%,
18) tereny planowanych zalesień – **ZLp** - 25%,
19) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych – **LU** - 0%,
20) tereny zieleni urządzonej – **ZR** - 0%,
21) tereny cmentarzy – **ZC** - 0%,
22) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS -** 0%,
23) tereny planowanego zbiornika wodnego – **WSp** - 0%,
24) tereny dróg publicznych klasy „G" (główna) - **KDG** - 0%,
25) tereny dróg publicznych klasy „Z" (zbiorcza) – **KDZ-1** i **KDZ-2** - 0%,
26) tereny dróg publicznych klasy „L" (lokalna) – **KDL-1** do **KDL-3** - 0%,
27) tereny dróg publicznych klasy „D" (dojazdowa) - **KDD** - 0%,
28) tereny dróg wewnętrznych – **KDW** - 0%,
29) tereny ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych - **KP** - 0%,
30) tereny urządzeń elektroenergetyki (stacja transformatorowa 15 kV) - **Et** - 15%,
31) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - **WZ** - 0%,
32) tereny urządzeń kanalizacji - **K** - 0%.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 52. 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-2, KDL-3, KDD**, do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie i przepisach odrębnych;
2) budowa, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg wewnętrznych **KDW** - dojazdowych,
3) budowa, rozbudowa i przebudowa parkingów publicznych - **KX**,
4) przebudowa i rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci i urządzeń sieci wodociągowej - **W**, **WZ**,
5) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej - **K**,
6) modernizacja, przebudowa, rozbudowa budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących na terenach usług publicznych - **U-1**,
7) urządzenie terenów publicznej zieleni urządzonej - **ZR**;
8) budowa, przebudowa i rozbudowa gminnych obiektów sportu i rekreacji na terenach - **US**.

§ 53. 1. Ustalenia planu dotyczące rozbudowy i przebudowy drogi wojewódzkiej nr 409 (**KDG**) oraz dróg powiatowych: nr 1809 O (**KDZ-1**), nr 1827 O (**KDZ-2**), 1819 O (**KDL-1**) służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

2. Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 409 (**KDG**) oraz dróg powiatowych nr 1809 O (**KDZ-1**), nr 1827 O (**KDZ-2**), 1819 O (**KDL-1**) w pasach rezerwy terenów rolniczych uwzględnionych w planie (**Rr**) - wymaga sporządzenia odrębnych planów miejscowych albo ustalenia lokalizacji na podstawie przepisów odrębnych.

§ 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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Izbicko

Henryk Zettelmann

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
XXXIX/172/2013
Rady Gminy Izbicko
z dnia 16 grudnia 2013 r.

1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD

POZNOWICE i SPR

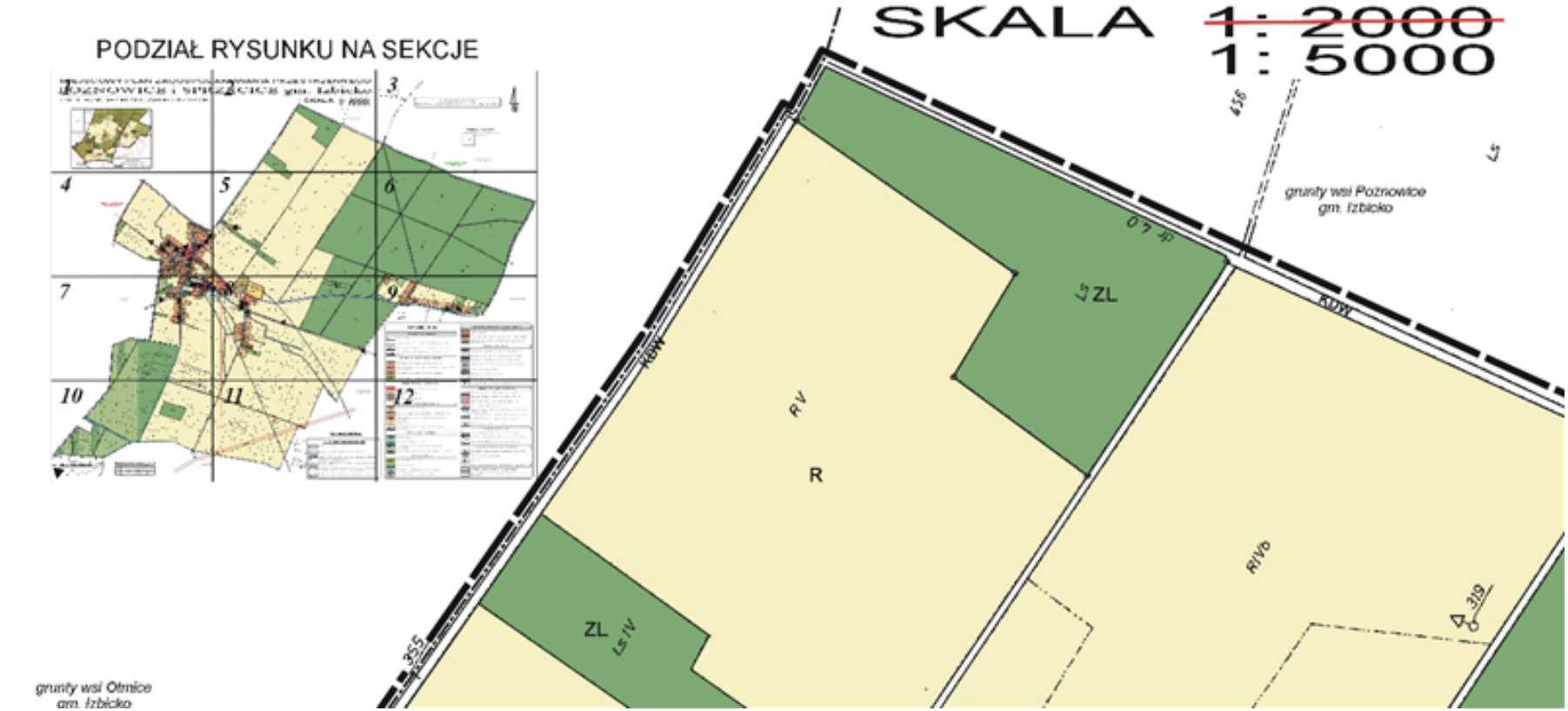
ZAŁ.1 RYSUNEK PLANU WSI POZNOWICE

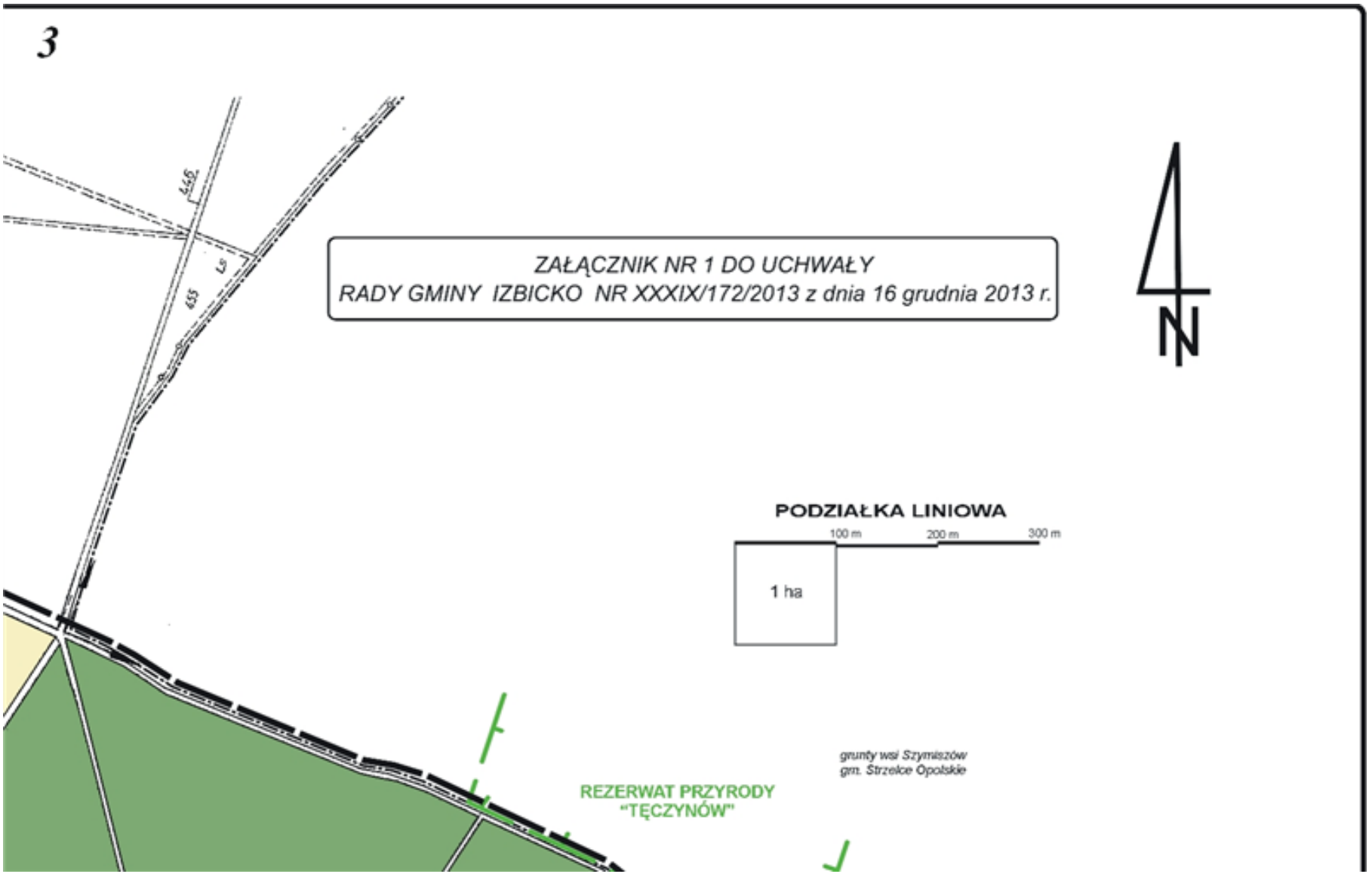


2

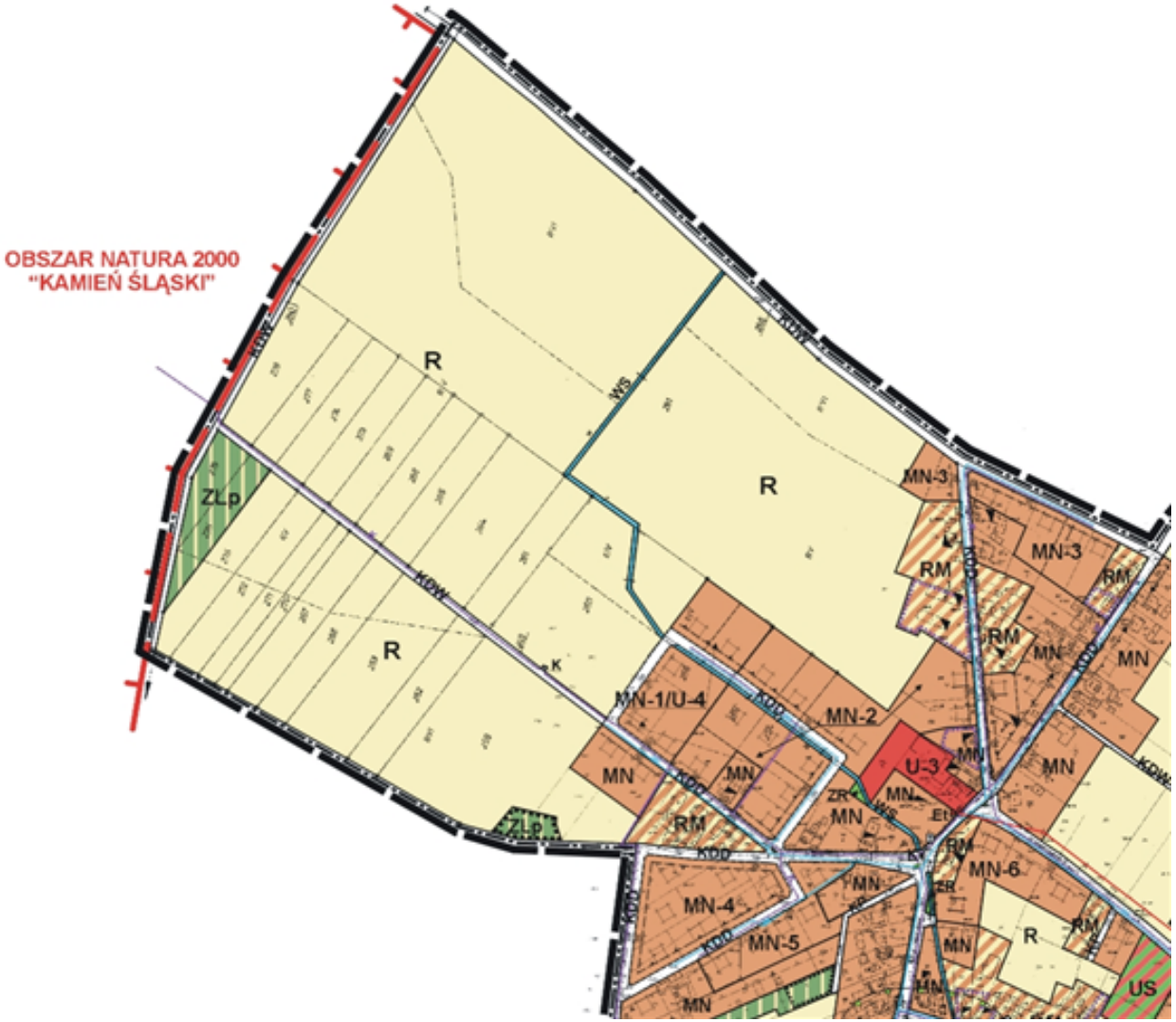
AROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZĘCICE gm. Izbicko

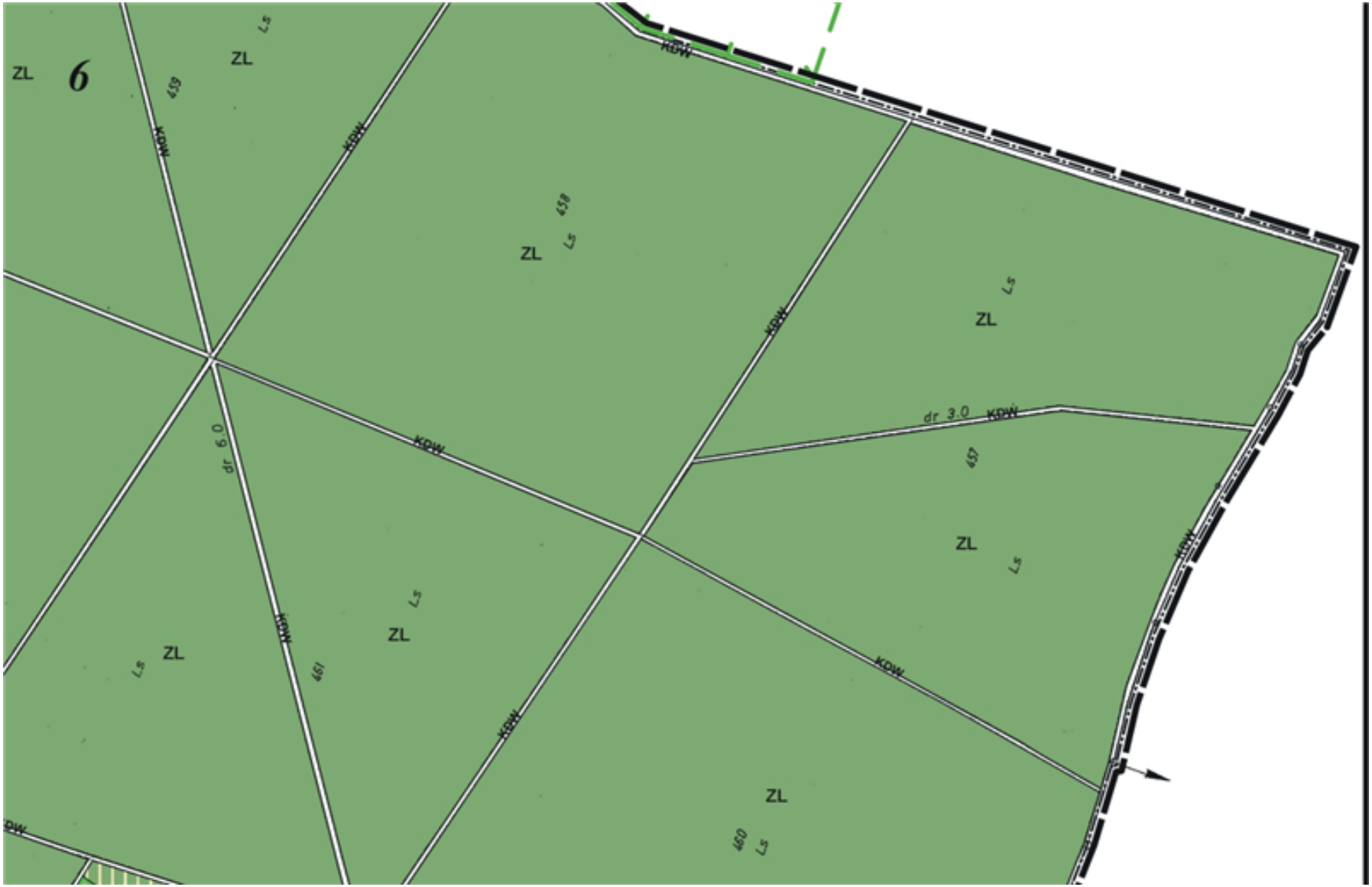



3
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY GMINY IZBICKO NR XXXIX/172/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.
N
PODZIAŁKA LINIOWA
100 m
200 m
300 m
1 ha
grunty wsi Szymiszów
gm. Strzelce Opolskie
REZERWAT PRZYRODY
"TĘCZYNÓW"

4

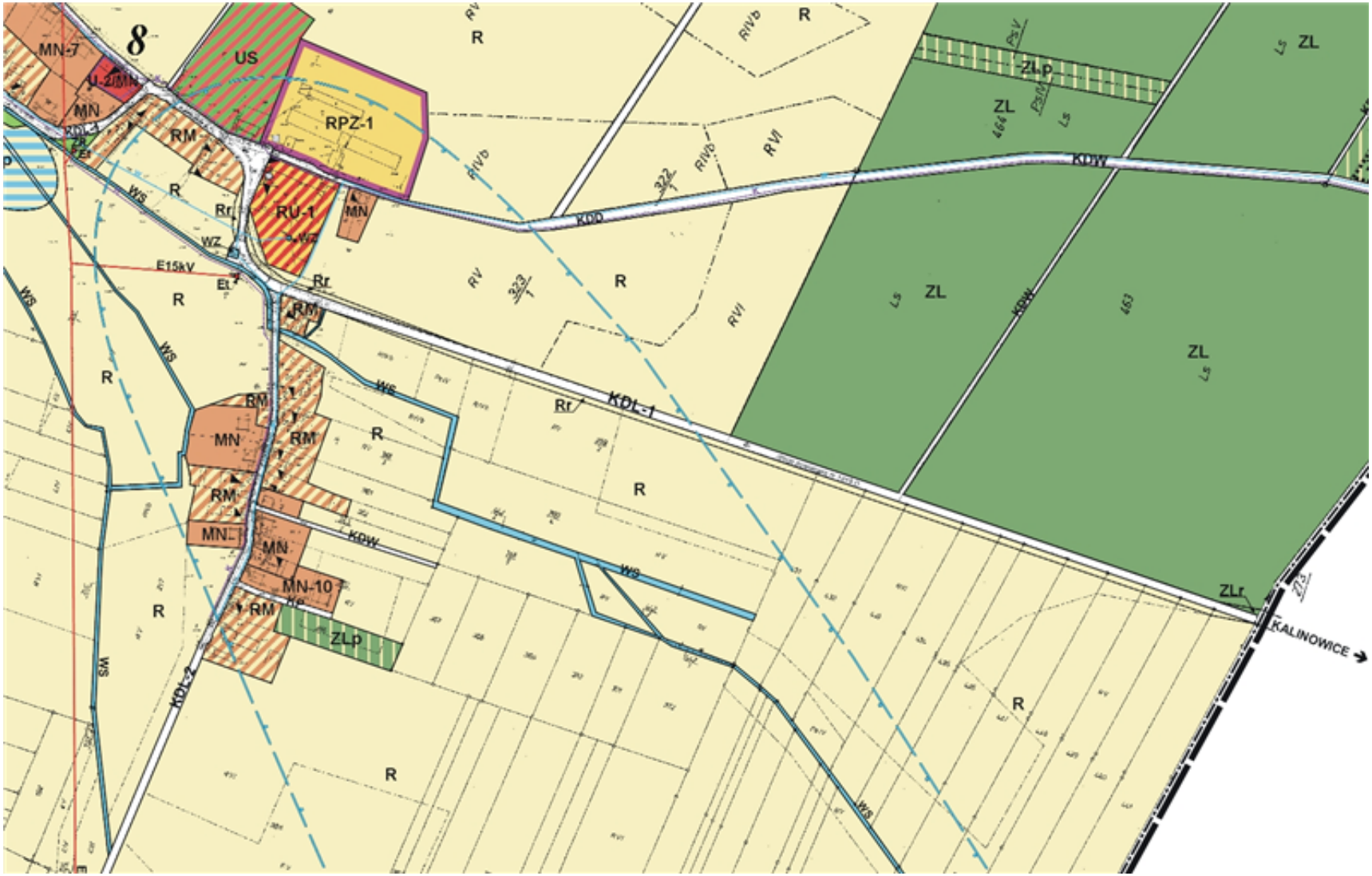

OBSZAR NATURA 2000
"KAMIEŃ ŚLĄSKI"
R
R
R
ZLp
ZLp
KDW
KDD
WS
MN-3
MN-3
RM
RM
RM
MN
MN
MN
MN-1/U-4
MN-2
U-3
MN
MN
MN
MN
RM
ZR
MN
MN-6
MN-4
MN-5
MN
R
RM
MN
US

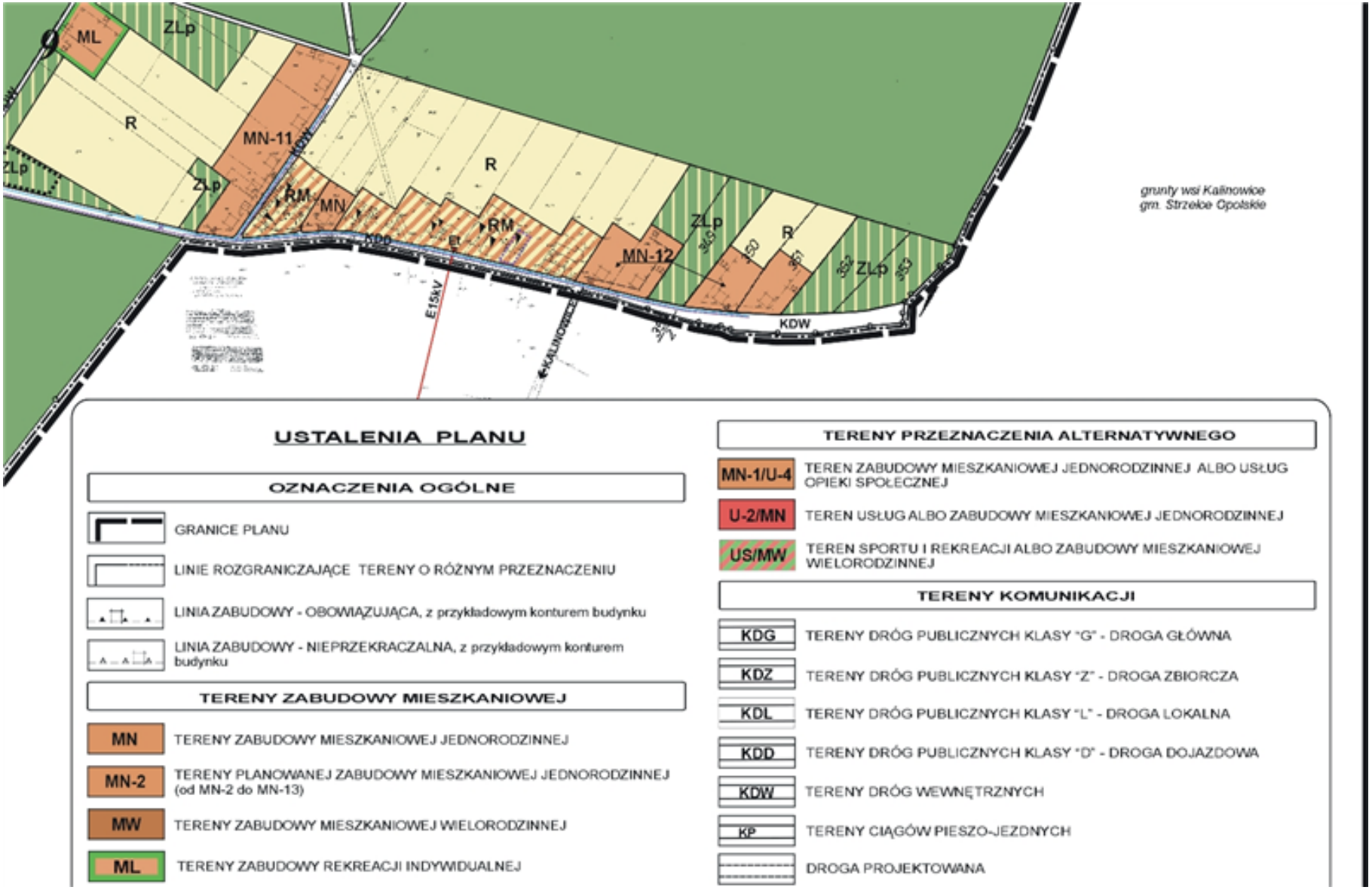

5
R
RIVb
RV
RVI
ZL
ZLp
LU
KDW
dr


6
ZL
Ls
459
KDW
458
457
dr 3.0
dr 6.0
461
460

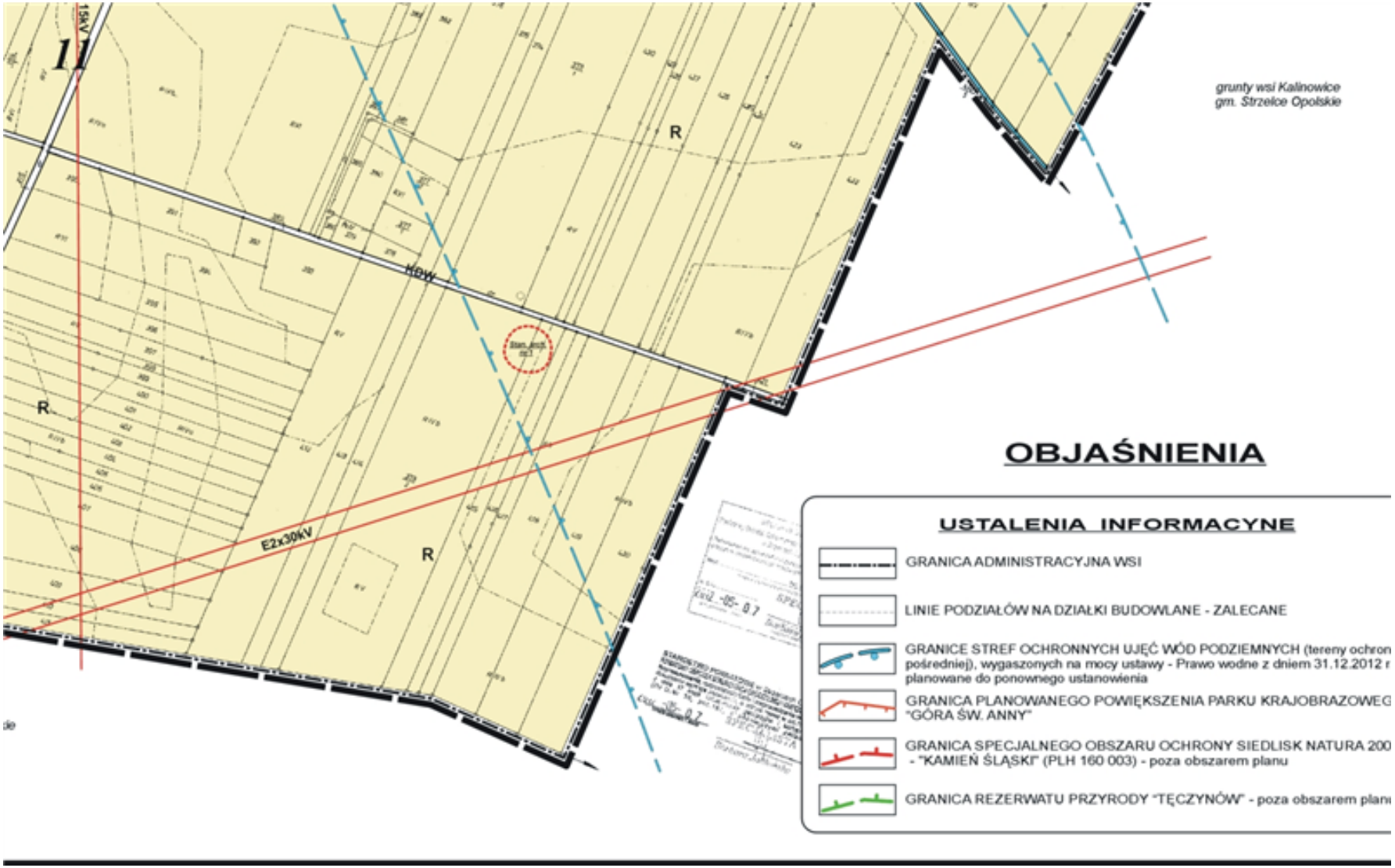
7

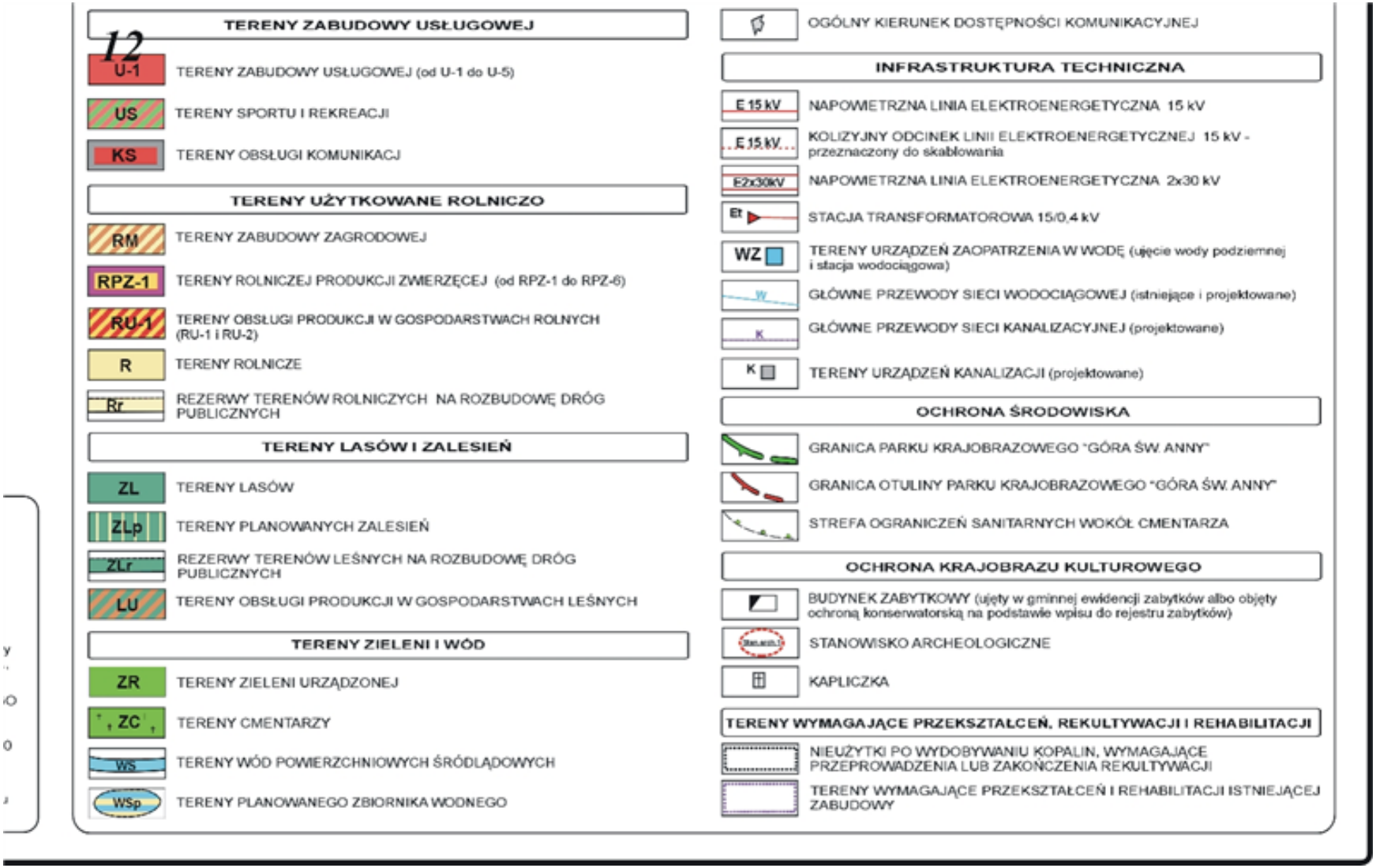

grunty wsi Siedlec
gm. Izbicko
SIEDLEC
R
MN
ZC
U-9
ZL
ZLp
MN-9
MN-8
RM
WS
KDW
KDP
Rr
ZLp


8
MN-7
U-2MN
MN
RM
US
RPZ-1
RU-1
MN
RDD
KDW
ZL
ZLP
KDL-1
KDL-2
KOW
MN-10
ZLP
ZLr
KALINOWICE
R
RIVb
RVI
RV
WS
WZ
E15kV
Et
Rr

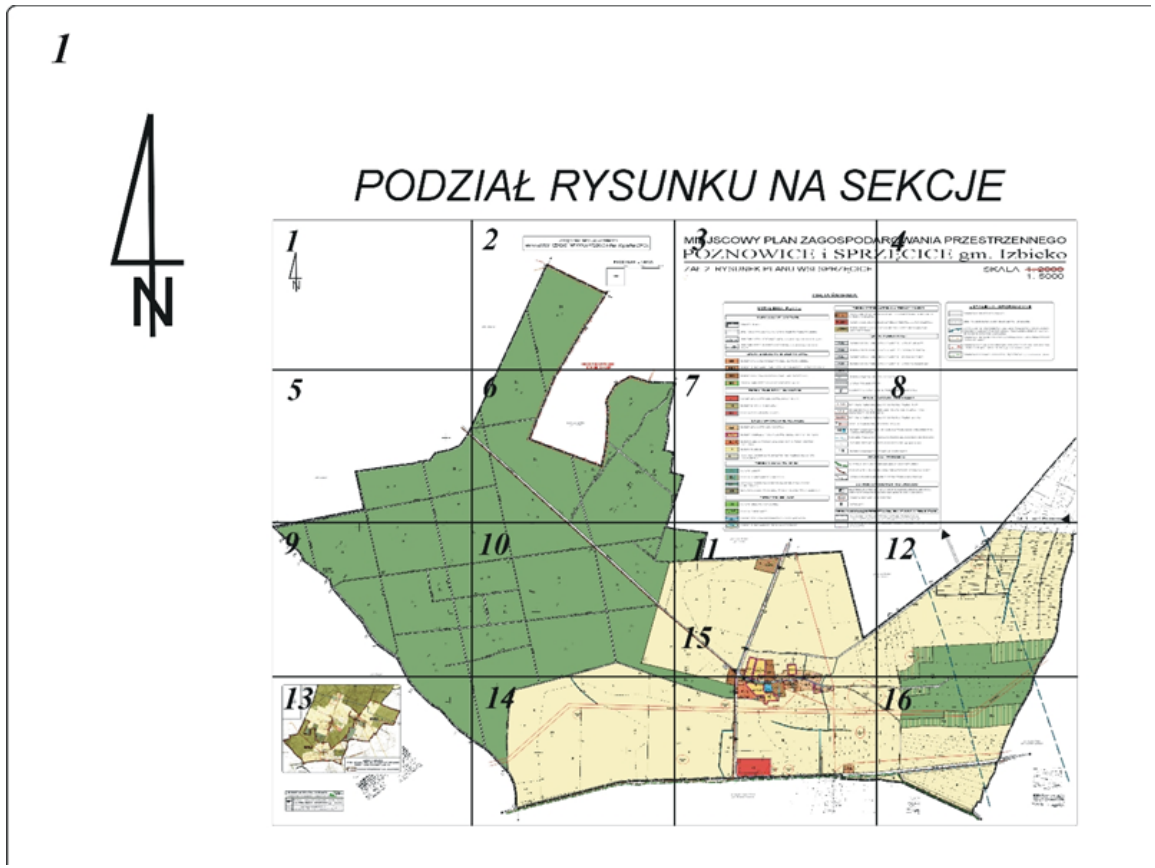

ML
ZLp
R
MN-11
KDW
ZLp
RM
MN
KDD
RM
R
MN-12
ZLp
R
ZLp
KDW
E15kV
KALINOWICE
grunty wsi Kalinowice
gm. Strzelce Opolskie
USTALENIA PLANU
OZNACZENIA OGÓLNE
GRANICE PLANU
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LINIA ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCA, z przykładowym konturem budynku
LINIA ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNA, z przykładowym konturem budynku
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MN
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-2
TERENY PLANOWANEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (od MN-2 do MN-13)
MW
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ML
TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
TERENY PRZEZNACZENIA ALTERNATYWNEGO
MN-1/U-4
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ALBO USŁUG OPIEKI SPOŁECZNEJ
U-2/MN
TEREN USŁUG ALBO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
US/MW
TEREN SPORTU I REKREACJI ALBO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
TERENY KOMUNIKACJI
KDG
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "G" - DROGA GŁÓWNA
KDZ
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "Z" - DROGA ZBIORCZA
KDL
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "L" - DROGA LOKALNA
KDD
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DROGA DOJAZDOWA
KDW
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KP
TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
DROGA PROJEKTOWANA


10
ZLp
ZLp
ZLp
ZLp
ZL
R
R
KDW
KDW
KDW
KDW
KDW
KDW
WS
WS
KDL-2
Zał. 2 - wieś Sprzęcice
URBANISTYKA I GEOLOGIA J.S. BRAWATA
45-429 OPOLE, ul. T. Wilsona 58/4
TEMAT
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi POZNOWICE I SPRZĘCICE gm. Izbicko
mgr Stanisława BRAWATA
członek Zach. Okr. Izby Urbanistów Z.-139
2013 r.
grunty wsi Nlwki
gm. Strzelce Opolsk

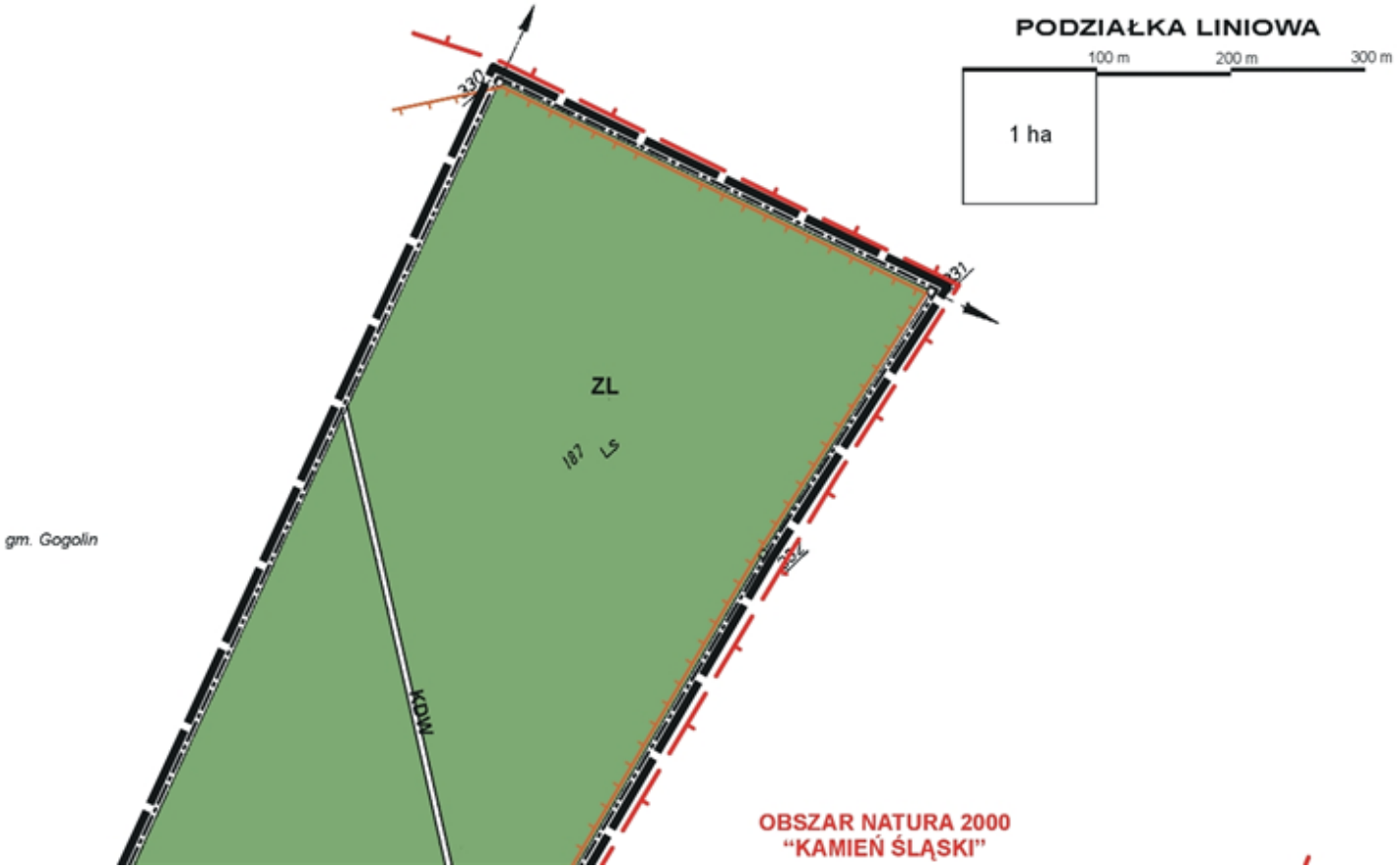

grunty wsi Kalinowice
gm. Strzelce Opolskie
15kV
KDW
E2x30kV
R
OBJAŚNIENIA
USTALENIA INFORMACYNE
GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI
LINIE PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE - ZALECANE
GRANICE STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH (tereny ochron
pośredniej), wygaszonych na mocy ustawy - Prawo wodne z dniem 31.12.2012 r
planowane do ponownego ustanowienia
GRANICA PLANOWANEGO POWIĘKSZENIA PARKU KRAJOBRAZOWEG
"GÓRA ŚW. ANNY"
GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 200
- "KAMIEŃ ŚLĄSKI" (PLH 160 003) - poza obszarem planu
GRANICA REZERWATU PRZYRODY "TĘCZYNÓW" - poza obszarem plan


12
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U-1
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (od U-1 do U-5)
US
TERENY SPORTU I REKREACJI
KS
TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJ
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO
RM
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RPZ-1
TERENY ROLNICZEJ PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ (od RPZ-1 do RPZ-6)
RU-1
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH (RU-1 i RU-2)
R
TERENY ROLNICZE
Rr
REZERWY TERENÓW ROLNICZYCH NA ROZBUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH
TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
ZL
TERENY LASÓW
ZLp
TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ
ZLr
REZERWY TERENÓW LEŚNYCH NA ROZBUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH
LU
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH LEŚNYCH
TERENY ZIELENI I WÓD
ZR
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC
TERENY CMENTARZY
WS
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
WSp
TERENY PLANOWANEGO ZBIORNIKA WODNEGO
OGÓLNY KIERUNEK DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
E 15 kV
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
E 15 kV
KOLIZYJNY ODCINEK LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV - przeznaczony do skablowania
E2x30kV
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 2x30 kV
Et
STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
WZ
TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ (ujęcie wody podziemnej i stacja wodociągowa)
W
GŁÓWNE PRZEWODY SIECI WODOCIĄGOWEJ (istniejące i projektowane)
K
GŁÓWNE PRZEWODY SIECI KANALIZACYJNEJ (projektowane)
K
TERENY URZĄDZEŃ KANALIZACJI (projektowane)
OCHRONA ŚRODOWISKA
GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
STREFA OGRANICZEŃ SANITARNYCH WOKÓŁ CMENTARZA
OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
BUDYNEK ZABYTKOWY (ujęty w gminnej ewidencji zabytków albo objęty ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków)
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
KAPLICZKA
TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI I REHABILITACJI
NIEUŻYTKI PO WYDOBYWANIU KOPALIN, WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA LUB ZAKOŃCZENIA REKULTYWACJI
TERENY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
XXXIX/172/2013
Rady Gminy Izbicko
z dnia 16 grudnia 2013 r.



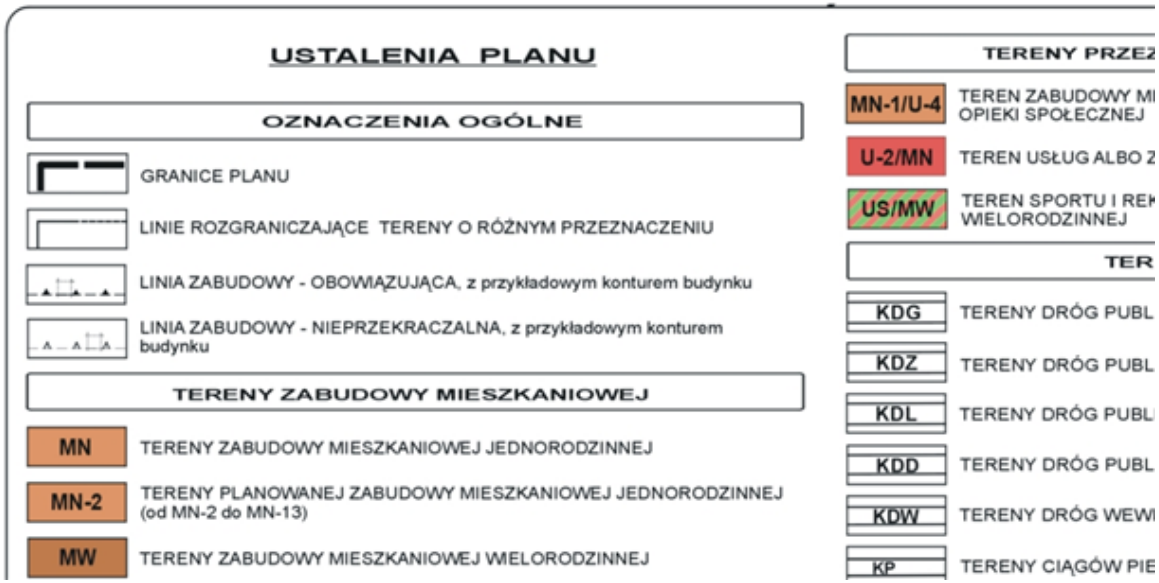
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
RADY GMINY IZBICKO NR XXXIX/172/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r.



3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODA
POZNOWICE i SPR

ZAŁ.2 RYSUNEK PLANU WSI SPRZĘCICE



4

AROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZĘCICE gm. Izbicko

SKALA ~~1: 2000~~
1: 5000

ENACZENIA ALTERNATYWNEGO

IESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ALBO USŁUG

ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KREACJI ALBO ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

ENY KOMUNIKACJI

ICZNYCH KLASY "G" - DROGA GŁÓWNA

ICZNYCH KLASY "Z" - DROGA ZBIORCZA

ICZNYCH KLASY "L" - DROGA LOKALNA

ICZNYCH KLASY "D" - DROGA DOJAZDOWA

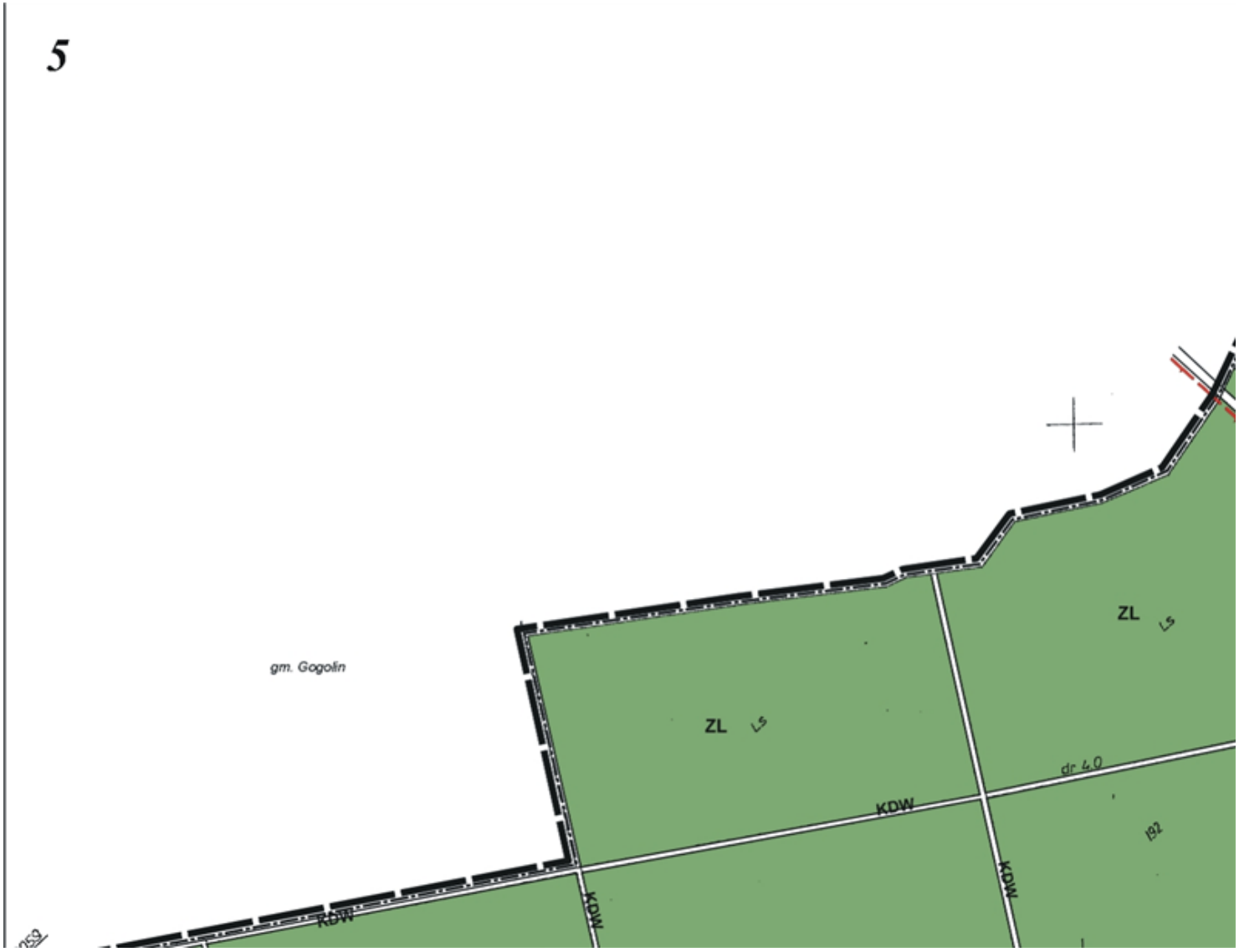
NĘTRZNYCH

SZO-JEZDNYCH

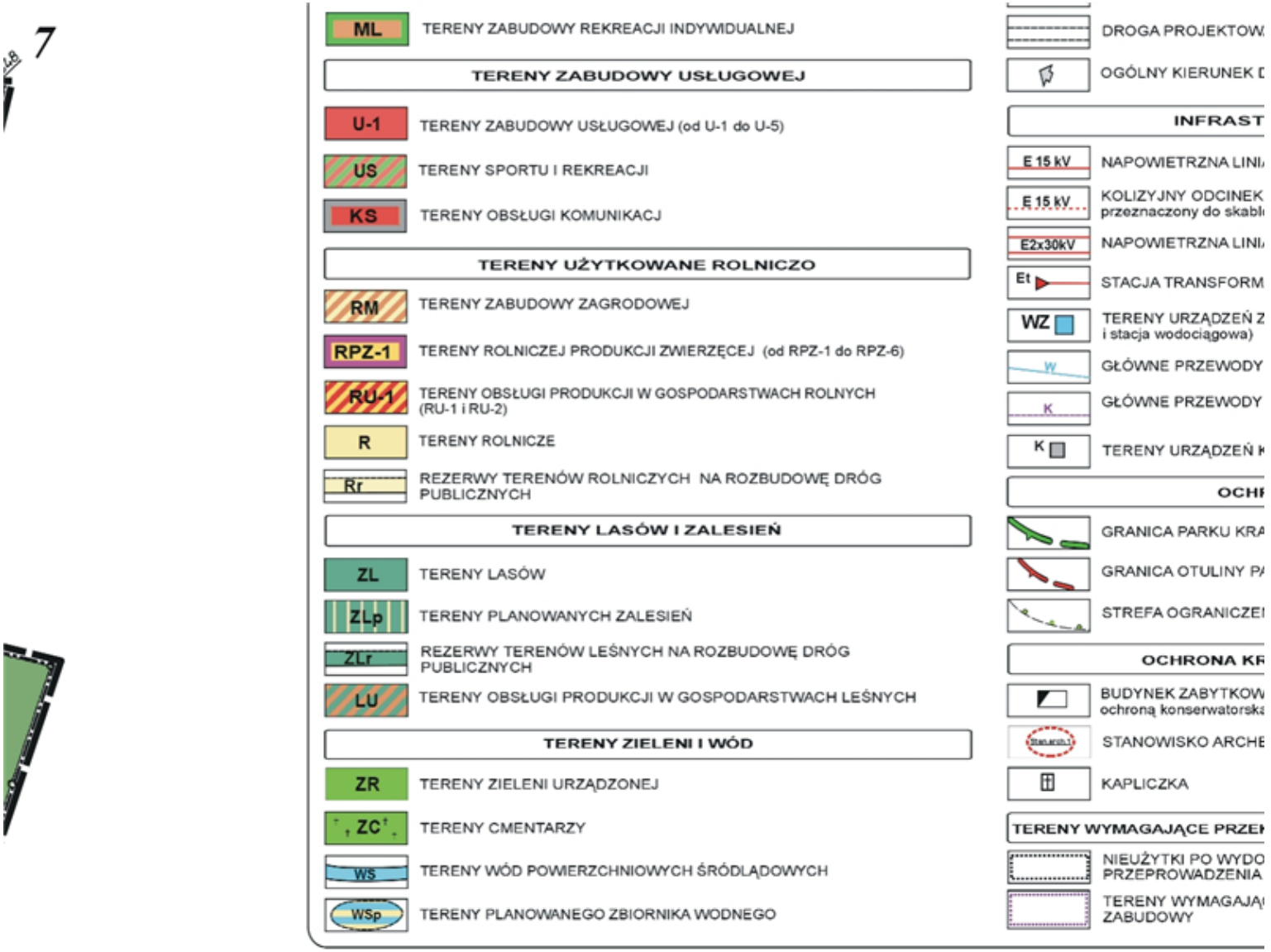
USTALENIA INFORMACYNE

- GRANICA ADMINISTRACYJNA WSI
- LINIE PODZIAŁÓW NA DZIAŁKI BUDOWLANE - ZALECANE
- GRANICE STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH (tereny ochrony pośredniej), wygaszonych na mocy ustawy - Prawo wodne z dniem 31.12.2012 r., planowane do ponownego ustanowienia
- GRANICA PLANOWANEGO POWIĘKSZENIA PARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 - "KAMIEŃ ŚLĄSKI" (PLH 160 003) - poza obszarem planu
- GRANICA REZERWATU PRZYRODY "TĘCZYNÓW" - poza obszarem planu

5




6
ZL
188
Ls
KDW
189
Ls
ZL
Ls
grunty wsi Siedlec
gm. Izbicko
ZL
Ls
dr 3.0
ZL
Ls
ZL
Ls
dr 3.0
KDW
dr 3.0
1287
29
ZL
Ls
dr 4.0
1288
KDW
191
190
Ls
ZL
1289
dr 8.0
dr 4.0
Ls
ZL


7
ML
TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U-1
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (od U-1 do U-5)
US
TERENY SPORTU I REKREACJI
KS
TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJ
TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO
RM
TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RPZ-1
TERENY ROLNICZEJ PRODUKCJI ZWIERZĘCEJ (od RPZ-1 do RPZ-6)
RU-1
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH (RU-1 i RU-2)
R
TERENY ROLNICZE
Rr
REZERWY TERENÓW ROLNICZYCH NA ROZBUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH
TERENY LASÓW I ZALESIEŃ
ZL
TERENY LASÓW
ZLp
TERENY PLANOWANYCH ZALESIEŃ
ZLr
REZERWY TERENÓW LEŚNYCH NA ROZBUDOWĘ DRÓG PUBLICZNYCH
LU
TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH LEŚNYCH
TERENY ZIELENI I WÓD
ZR
TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC
TERENY CMENTARZY
WS
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
WSp
TERENY PLANOWANEGO ZBIORNIKA WODNEGO
DROGA PROJEKTOW
OGÓLNY KIERUNEK D
INFRAST
E 15 kV
NAPOWIETRZNA LINI
E 15 kV
KOLIZYJNY ODCINEK
przeznaczony do skabl
E2x30kV
NAPOWIETRZNA LINI
Et
STACJA TRANSFORM
WZ
TERENY URZĄDZEŃ Z
i stacja wodociągowa)
W
GŁÓWNE PRZEWODY
K
GŁÓWNE PRZEWODY
K
TERENY URZĄDZEŃ K
OCHR
GRANICA PARKU KRA
GRANICA OTULINY PA
STREFA OGRANICZE
OCHRONA KR
BUDYNEK ZABYTKOW
ochroną konserwatorsk
STANOWISKO ARCHE
KAPLICZKA
TERENY WYMAGAJĄCE PRZE
NIEUŻYTKI PO WYDO
PRZEPROWADZENIA
TERENY WYMAGAJĄ
ZABUDOWY

ANA 8

OSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ

RUKTURA TECHNICZNA

A ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV -
owania

A ELEKTROENERGETYCZNA 2x30 kV

ATOROWA 15/0,4 kV

AOPATRZENIA W WODĘ (ujęcie wody podziemnej

SIECI WODOCIĄGOWEJ (istniejące i projektowane)

SIECI KANALIZACYJNEJ (projektowane)

ANALIZACJI (projektowane)

RONA ŚRODOWISKA

JOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"

ARKU KRAJOBRAZOWEGO "GÓRA ŚW. ANNY"

Ń SANITARNYCH WOKÓŁ CMENTARZA

AJOBRAZU KULTUROWEGO

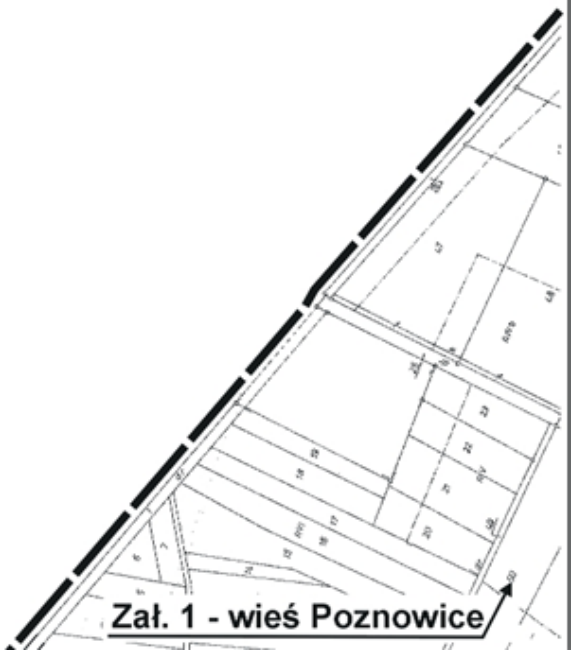
Y (ujęty w gminnej ewidencji zabytków albo objęty
na podstawie wpisu do rejestru zabytków)

OLOGICZNE

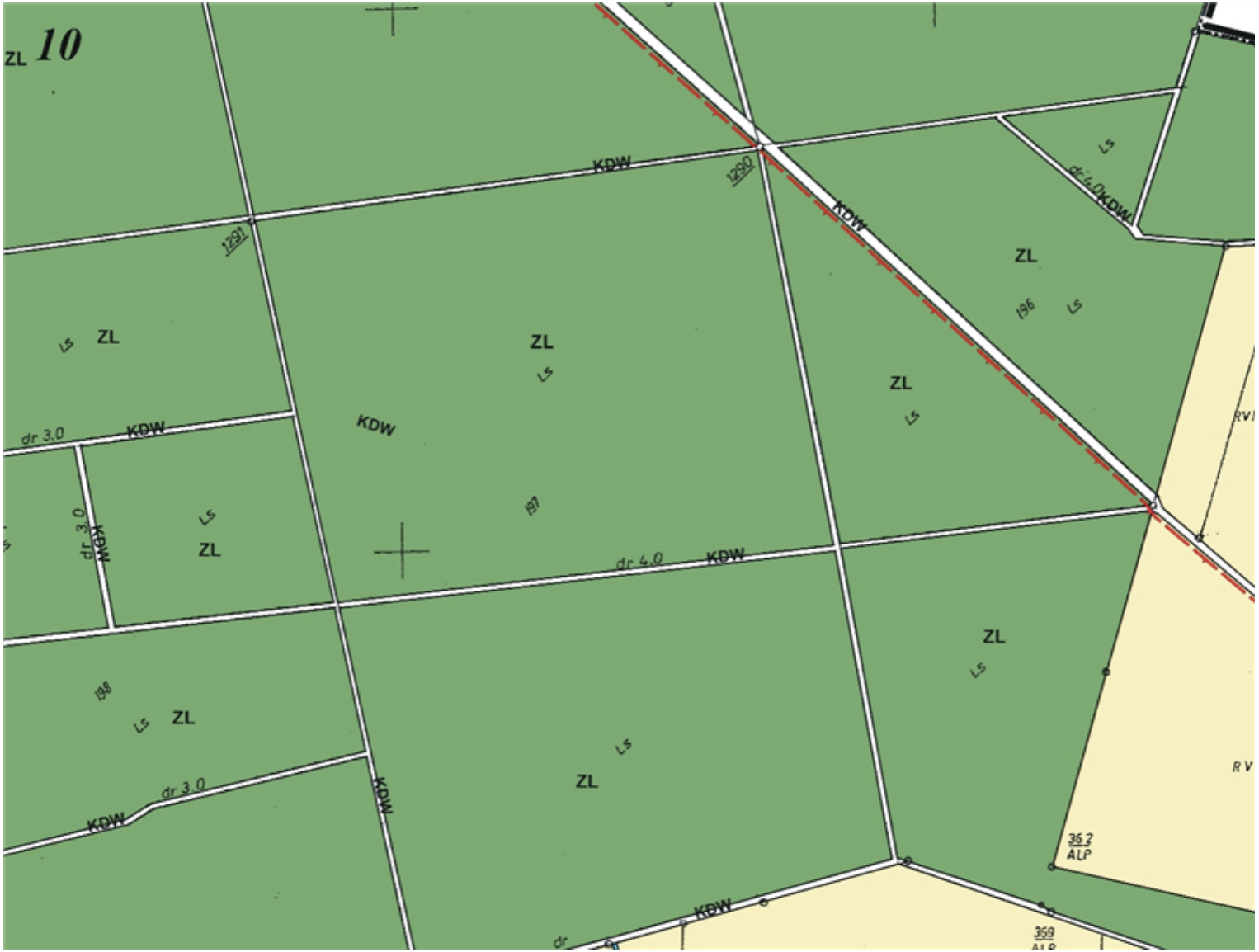
KSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI I REHABILITACJI

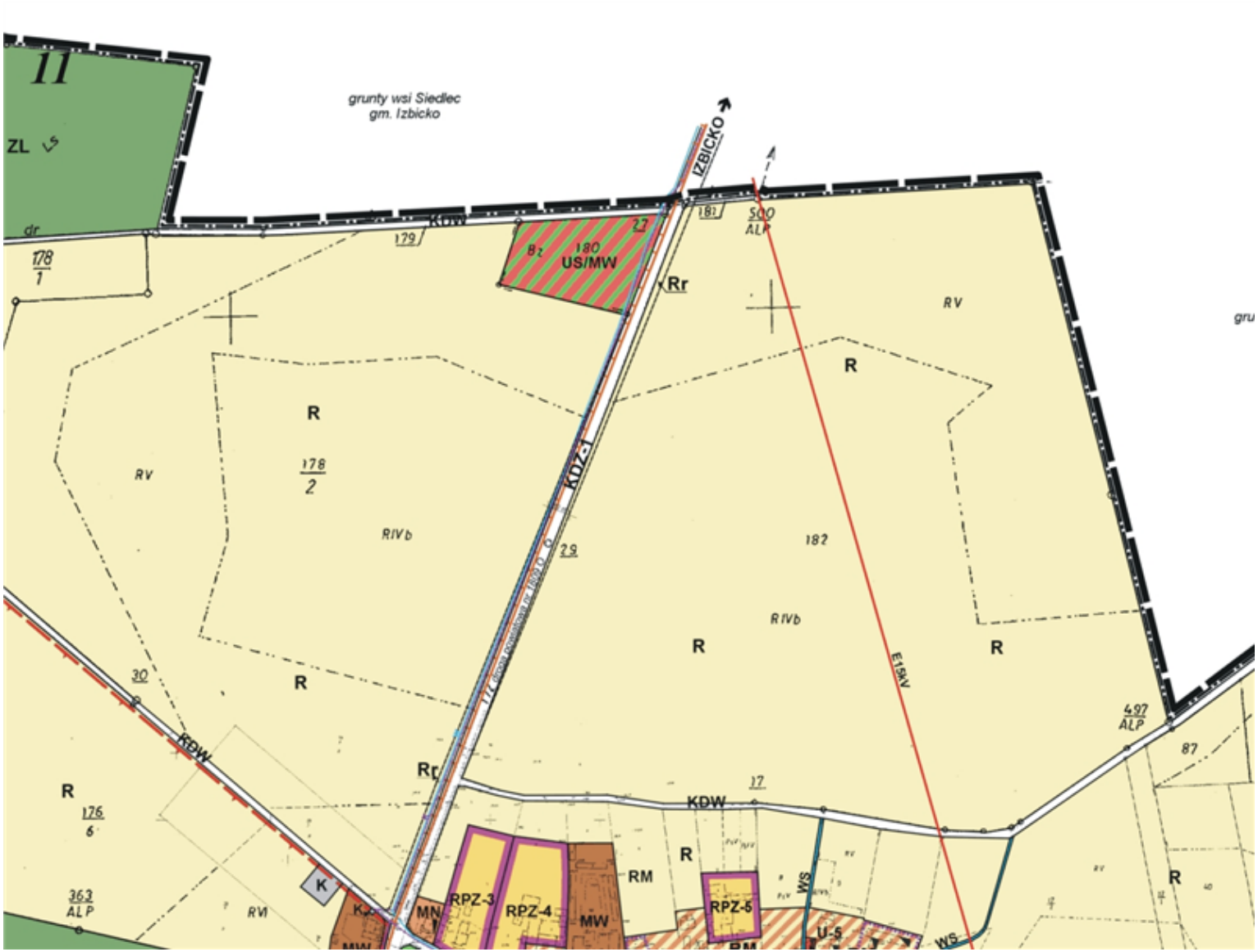
BYWANIU KOPALIN, WYMAGAJĄCE
LUB ZAKOŃCZENIA REKULTYWACJI

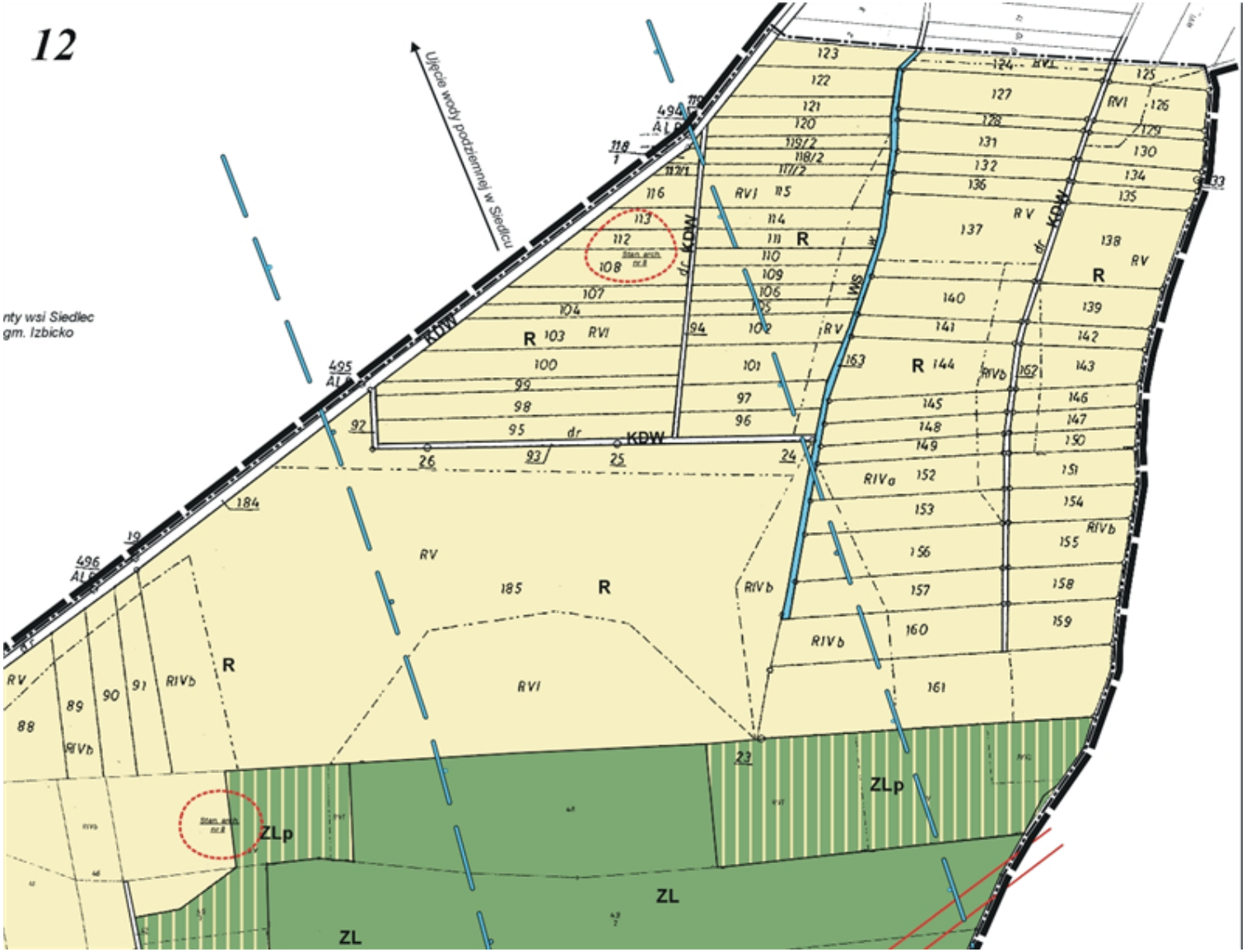
CE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ



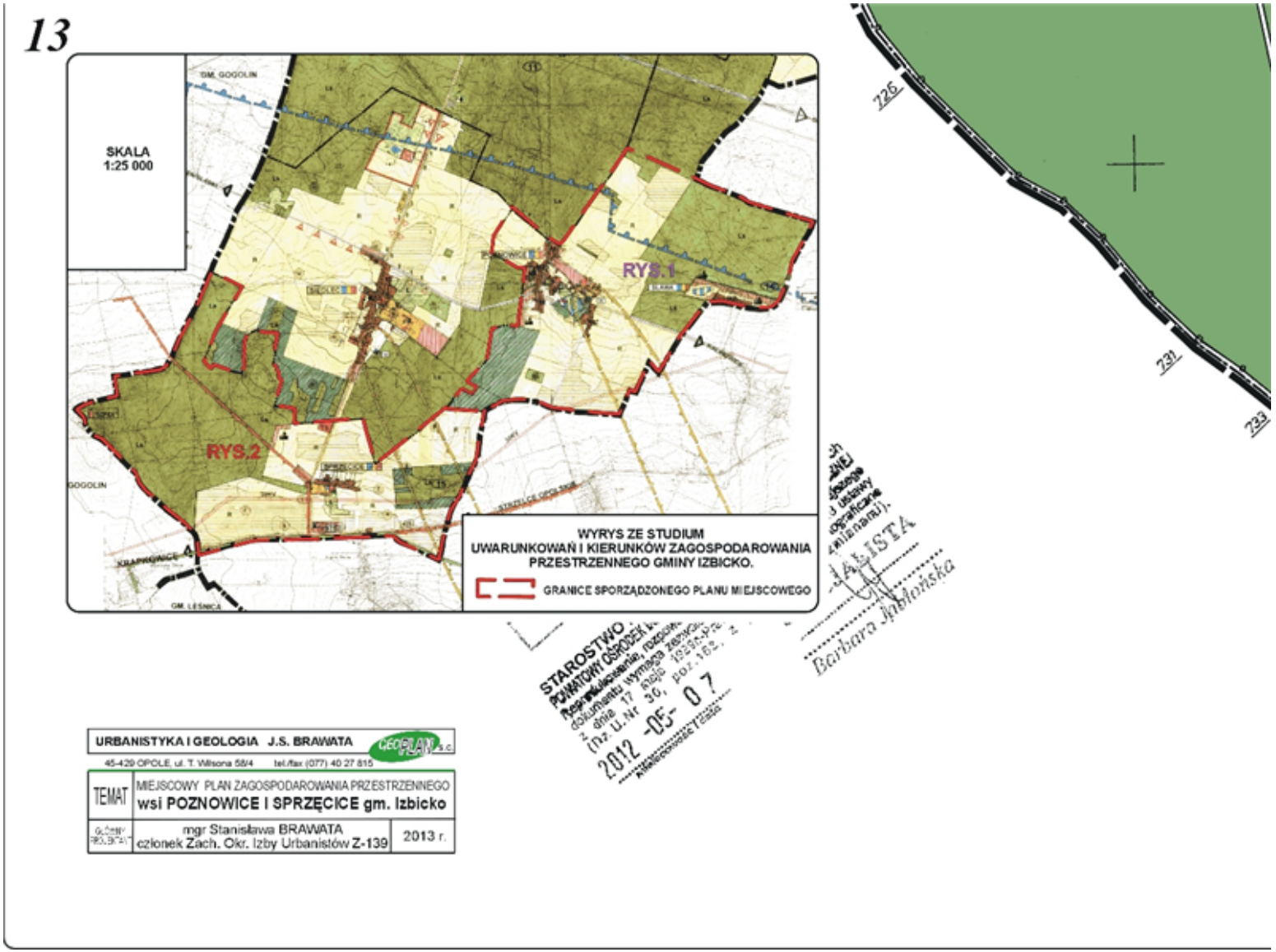

9
ZL
195
LS
KDW
194 ALP
LS
ZL
193
LS
ZL
LS
3062
3061
3062
3063
GÓRA
SZPICA
1294
1293
KDW
1292
3064
719
dr 5.0
KDW
LS
ZL
KDW
LS
ZL
dr 3.0
KDW
ZL
LS
dr 4.0
KDW
722
723
199
LS
ZL
gm. Gogolin


10
ZL
KDW
1290
1291
dr 4.0
LS
196
dr 3.0
197
198
ZL
RV
362
ALP
359


11
ZL
grunty wsi Siedlec
gm. Izbicko
IZBICKO
dr
178
1
179
180
US/MW
Rr
181
500
ALP
RV
R
178
2
RIVb
KDZ
29
182
RIVb
R
R
R
30
KDW
Rr
17
KDW
497
ALP
87
R
176
6
363
ALP
RM
K
MN
RPZ-3
RPZ-4
MW
RM
R
RPZ-5
WS
U-5
WS
R


12
Ujęcie wody podziemnej w Siedlcu
nty wsi Siedlec
gm. Izbicko
KDW
dr
WS
R
RV
RVI
RIVb
RIVa
ZLp
ZL
494
AL
495
AL
496
AL

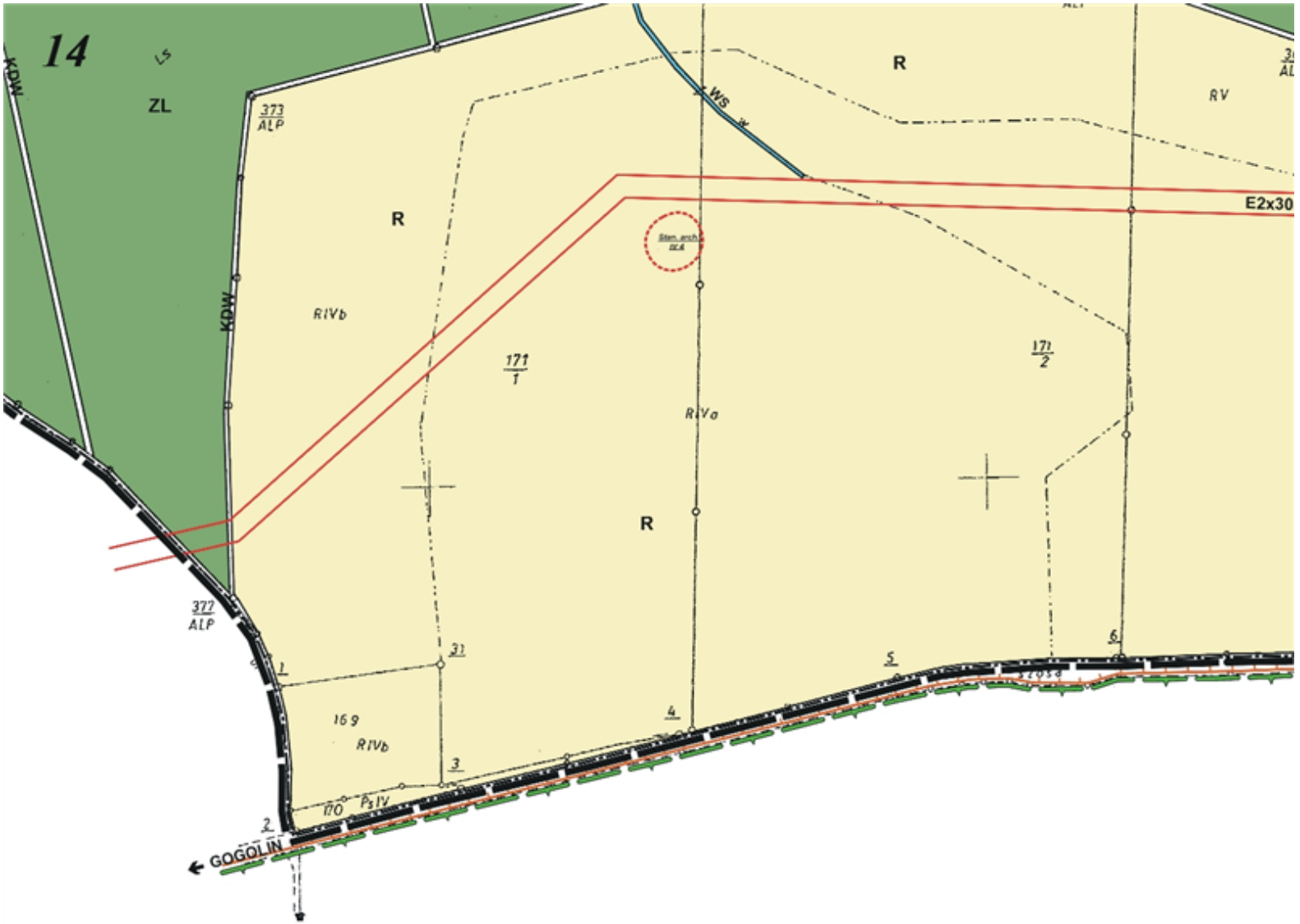
13

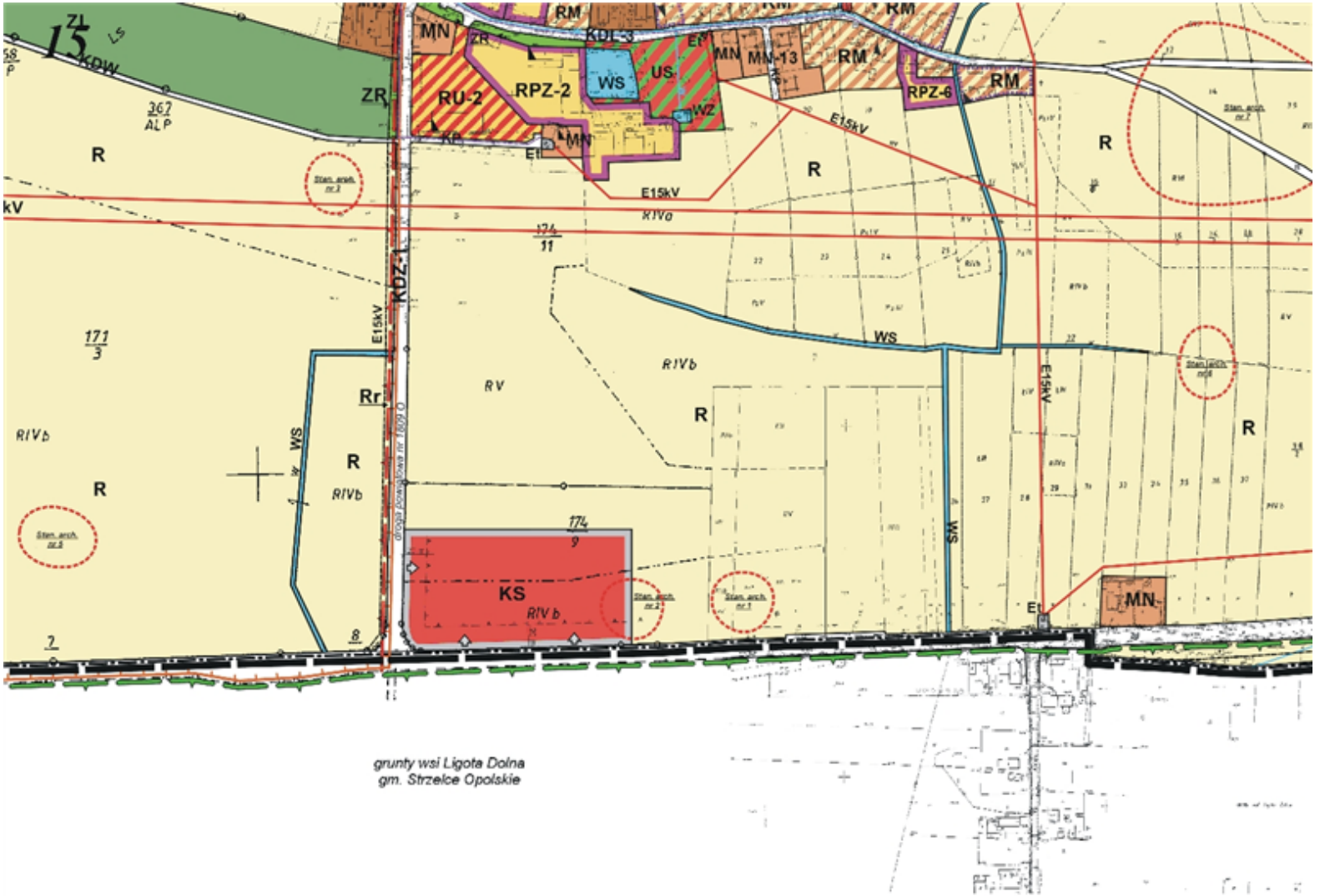


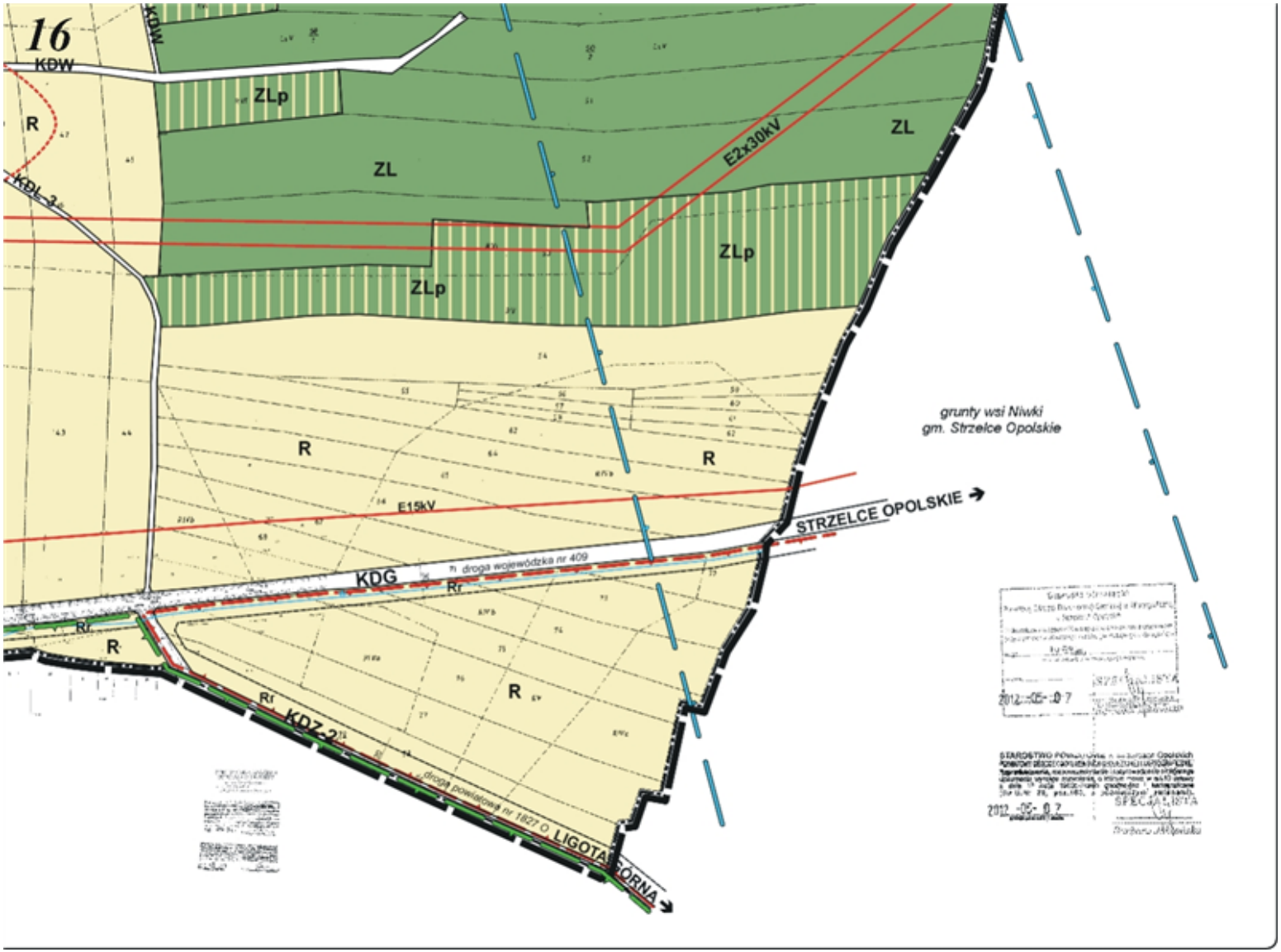
URBANISTYKA I GEOLOGIA J.S. BRAWATA GEOPLAN s.c.
45-429 OPOLE, ul. T. Wilsona 58/4 tel./fax (077) 40 27 815

TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi POZNOWICE I SPRZĘCICE gm. Izbicko	
Główny projektant	mgr Stanisława BRAWATA członek Zach. Okr. Izby Urbanistów Z-139	2013 r.

STAROSTWO POWIATOWE OPOLE
Barbara Jabłońska


14
ZL
KDW
373
ALP
R
WS
RV
E2x30
RIVb
171
1
171
2
RIVa
R
377
ALP
31
1
169
RIVb
3
4
5
6
170
P3IV
2
GOGOLIN


ZL
15
KDW
367
ALP
ZR
RU-2
RPZ-2
WS
US
WZ
MN
RM
KDL-38
MN
MN-13
RM
RPZ-6
RM
R
E15kV
RIVa
174
11
KDZ-1
171
3
RV
RIVb
Rr
WS
R
RIVb
174
9
KS
RIV b
8
2
MN
grunty wsi Ligota Dolna
gm. Strzelce Opolskie


16
KDW
ZLp
R
KDL-3
ZL
E2x30kV
ZL
ZLp
ZLp
grunty wsi Niwki
gm. Strzelce Opolskie
R
R
E15kV
STRZELCE OPOLSKIE
droga wojewódzka nr 409
KDG
Rr
Rr
R
R
Rr
KDZ-2
droga powiatowa nr 1827 O LIGOTA GÓRNA

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
XXXIX/172/2013
Rady Gminy Izbicko
z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice - w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Rada Gminy w Izbicku, wobec braku uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice – nie rozstrzyga w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
XXXIX/172/2013
Rady Gminy Izbicko
z dnia 16 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647ze 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 2013 r. poz. 594), art. 216 ust 2 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. nr 157, poz. 1240) - Rada Gminy w Izbicku przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Izbicko, w obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice".

1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Poznowice i Sprzęcice, należące do zadań własnych Gminy Izbicko obejmują:
1) budowę dróg dojazdowych klasy KDD, o łącznej długości ok. 830,00 mb;
2) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej, o łącznej długości ok. 750,00 mb;
3) budowę komunalnej sieci kanalizacyjnej, o łącznej długości ok. 15 500 mb;
4) 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.