UCHWAŁA NR XLVIII.352.2022
RADY GMINY IZBICKO

z dnia 28 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Ligota Czamborowa

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Izbicko Nr XX.173.2020 z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Ligota Czamborowa, Rada Gminy Izbicko uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Izbicko", uchwalonego przez Radę Gminy Izbicko Uchwałą Nr VI.30.2015 z dnia 30 marca 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Ligota Czamborowa, zwany dalej planem.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Izbicko dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Izbicko dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

6. Zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214), stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Izbicko jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 ust.2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **przepisach odrębnych i szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m; balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej; linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego w rozumieniu *ustawy o*

gospodarce nieruchomościami z zakresu: łączności publicznej i sygnalizacji, budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budowy i utrzymywania pomieszczeń dla urzędów organówwładzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego (w tym komisariat policji) a także obiekty kultury, obiektyochrony przeciwpożarowej (remizy straży pożarnej);

9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi hotelarskie do 50 miejsc noclegowych w kompleksie zabudowy, usługi transportowe osób i towarów pojazdami o masie całkowitej nie przekraczającej 3,5 tony usługi informatyczne, telekomunikacyjne i pocztowe, usługi administracyjno-biurowe, usługi projektowe, usługi fotograficzne i poligraficzne, usługi ochrony zdrowia, usługi urody, usługi kultury, usługi oświaty, usługi finansów, obsługi rynku nieruchomości, usługi doradztwa finansowego, podatkowego i prawnego, usługi drobnego rzemiosła w zakresie usług fryzjerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, kaletniczych, krawieckich, kuśnierskich, usługi sportu i rekreacji, inne usługi związane z obsługą ludności oraz usługi związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących –** należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe, wiaty, altany oraz zadaszenia;
11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
12) **zieleni towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zieleń ozdobną, rekreacyjną, izolacyjną oraz ogrody przydomowe;
13) **drogi transportu rolnego** – należy przez to rozumieć drogi prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych i leśnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) wymiarowanie odległości w metrach;
6) granice strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
8) stanowiska archeologiczne wraz z nr AZP;
9) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
10) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV wraz z pasami technologicznymi.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają znaczenie informacyjne, bądź zostały ustalone na podstawie przepisów odrębnych i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **od MN1 do MN37**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone symbolami **od MNU1 do MNU7**;
3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami **od MU1 do MU15**;

4) tereny usług, oznaczone symbolami **od U1 do U3**;
5) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **UP1**;
6) teren usług sakralnych – kapliczka przydrożna, oznaczony symbolem **UK1**;
7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony symbolem **PU1**;
8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami **od RU1 do RU6;**
9) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **od R1 do R20**;
10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **od ZP1 do ZP5**;
11) tereny lasów oznaczone symbolami **od ZL1 do ZL6**;
12) tereny dolesień, oznaczone symbolami **od ZLp1 do ZLp8**;
13) tereny rowów i sztucznych zbiorników wodnych, oznaczone symbolami **od WS1 do WS7**;
14) teren drogi publicznej klasy „GP" – głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP1**;
15) tereny dróg publicznych klasy „L" – lokalnych, oznaczone symbolami **od KDL1 do KDL3**;
16) tereny dróg publicznych klasy „D" – dojazdowych, oznaczone symbolami **od KDD1 do KDD4**;
17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **od KDW1 do KDW11**;
18) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KDP1**;
19) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami **od KDR1 do KDR11**;
20) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E1**;
21) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **K1**.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na obszarze objętym planem obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach szczegółowych dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających – rozdział 3.

2. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
1) 11 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem **1 KDGP**, zgodnie z rysunkiem planu;
2) od 0 m do 10 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **od KDL1 do KDL3**, zgodnie z rysunkiem planu;
3) od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **od KDD1 do KDD4**, zgodnie z rysunkiem planu;
4) od 0 m do 6m od dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **od KDW1 do KDW11** oraz ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KDP1**, zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla istniejących obiektów budowlanych przekraczających istniejące linie zabudowy dopuszcza się - w odniesieniu do linii zabudowy - budowę oraz prowadzenie robót budowlanych jako kontynuację istniejących obiektów lub w ich obecnym obrysie;
6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
7) od terenów oznaczonych symbolami ZL – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) północna część obszaru objętego planem jest położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie", utworzonego z dniem 26 maja 1988 r., uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu Nr XXIV/193/88 dla którego obowiązują przepisy odrębne;
2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego (w tym również z zakresu łączności publicznej);
3) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
4) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
5) zakazuje się chowu i hodowli mięsożernych zwierząt futerkowych;
6) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych (JCWDP) PLGW6000110, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a prowadzenie wszelkich prac na ciekach nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno – środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej;

7) obszar objęty planem znajduje się w granicach śródlądowych zbiorników wód podziemnych, opisywanych dotychczas jako główne zbiorniki wód podziemnych: w całości w G. Z.W.P. Nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie" (obszar wymagający wysokiej ochrony) oraz w G.Z.W.P. Nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie” dla których obowiązują przepisy odrębne;
8) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU, MU** jak terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1) ochronę obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
   a) ul. 1-go Maja 3 – budynek mieszkalno – gospodarczy,
   b) ul. 1-go Maja 5 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   c) ul. 1-go Maja 6 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   d) ul. 1-go Maja 8 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   e) ul. 1-go Maja 9 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   f) ul. 1-go Maja 10 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   g) ul. 1-go Maja 16 - budynek mieszkalno – gospodarczy, ob. dom mieszkalny,
   h) ul. 1-go Maja 18 - budynek mieszkalno – gospodarczy, ob. dom mieszkalny,
   i) ul. 1-go Maja 20 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   j) ul. 1-go Maja 23 – stacja trafo,
   k) ul. 1-go Maja 24 - budynek gospodarczy,
   l) ul. 1-go Maja 25 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   m) ul. 1-go Maja 20 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   n) ul. 1-go Maja 25 (obok) - kapliczka,
   o) ul. 1-go Maja 25 - stodoła,
   p) ul. 1-go Maja 27 - stodoła,
   q) ul. 1-go Maja 30 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   r) ul. 1-go Maja 31a - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   s) ul. 1-go Maja 41 - dom mieszkalny,
   t) ul. 1-go Maja 47 - stodoła,
   u) ul. Leśna 4 – dom mieszkalny,
   v) ul. Leśna 6 – budynek gospodarczy, ob. mieszkalno – gospodarczy,
   w) ul. Leśna 8 – budynek mieszkalno – gospodarczy, ob. dom mieszkalny,
   x) ul. Leśna 10 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   y) ul. Leśna 18 - budynek mieszkalno – gospodarczy, ob. dom mieszkalny,
   z) ul. Leśna 20 - budynek mieszkalno – gospodarczy,
   za) ul. H. Sawickiej 2 – budynek gospodarczy,
   zb) ul. H. Sawickiej 8 – dom mieszkalny,
   zc) ul. H. Sawickiej 10 – budynek mieszkalno – gospodarczy,
2) wobec obiektów, o których mowa w ust.1 pkt 1 obowiązują następujące zasady ochrony:
   a) nakazuje się stosowanie dachówki lub blachodachówki w kolorze ceglastym,
   b) zakazuje się tynkowania lub przykrywania innym materiałem (w tym docieplania od zewnątrz) ceglanych elewacji oraz ich kamiennych fragmentów,
   c) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie pierwotnego układu stolarki okiennej i drzwiowej,
   d) nakazuje się zachowanie zabytkowych elementów wewnątrz obiektów, takich jak: drewniane słupy, stropy belkowe, klatki schodowe, drzwi, dekoracje ścian i sufitów, pierwotne piece i kominki,
   e) należy zachować lub odtworzyć geometrię dachu, użyte materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny,
   f) dopuszcza się dostosowanie budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż elewatorów windowych,
   g) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne:
1) stanowisko 3/9-39 – osada – okres wpł. rzymskich, kult. przeworska;
2) stanowisko 4/9-39 – punkt osadniczy – późne średniowiecze;
3) stanowisko 5/9-39 – osada - okres wpł. rzymskich, kult. przeworska;
4) stanowisko 6/9-39 – punkt osadniczy – późne średniowiecze;
5) stanowisko 7/9-39 – punkt osadniczy – późne średniowiecze;
6) stanowisko 8/9-39 – punkt osadniczy – pradzieje;
7) stanowisko 9/9-39 – osada – okres wpł. rzymskich, kult. przeworska; punkt osadniczy – późne średniowiecze, pradzieje – wpisany do rejestru zabytków pod nr A-699/86.

3. W obrębie stanowisk, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące wymogi:
1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakazuje się zalesienia obszarów stanowisk archeologicznych.

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
1) dla budynków mieszkalnych:
   a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci lub wielospadowe,
   b) kąt nachylenia głównych połaci dachu 25° – 40°;
   c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym;
2) dla budynków gospodarczych i garażowych:
   a) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachu 25° – 40°,
   b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
   c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym.

§ 9. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych, oznaczonych następującymi symbolami: **od KDL1 do KDL3**, **od KDD1 do KDD4**, **od ZP1 do ZP5** obowiązują następujące ustalenia:
1) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni, elementów reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
3) elementy reklamowe i informacyjne nie mogą przesłaniać całości lub przeważającej powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych, z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
1) w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV ustala się:
   a) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
   b) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) zakaz lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem,
   d) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;
2) na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL5, ZL6**.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się układ komunikacyjny obszaru objętego planem, na który składają się:
   a) droga publiczna klasy GP – główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 94), relacji węzeł Zgorzelec (A4) Opole – Strzelce Opolskie – węzeł Korczowa (A4), oznaczona symbolem **KDGP1**,

b) drogi publiczne klasy L – lokalne, oznaczone symbolami **KDL1** (droga powiatowa nr 1825O), **KDL2**, **KDL3** (droga powiatowa nr 1854O),
c) drogi publiczne klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami **od KDD1 do KDD4**,
d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami **od KDW1 do KDW11**,
e) drogi dojazdowe do gruntów rolnych, oznaczone symbolami **od KDR1 do KDR11**;
2) dopuszcza się etapowo budowę nowych i rozbudowę istniejących dróg;
3) szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających – zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem możliwości uzyskania odstępstw na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
4) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca na mieszkanie,
b) usługi - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
c) zabudowa produkcyjno – usługowa, produkcji rolnej – 1 miejsce na 10 zatrudnionych,
d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4 % ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100, zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) realizacja miejsc postojowych na terenach własnych inwestora, na terenach utwardzonych lub wbudowanych w obiektach garażowych i wiatach.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się prowadzenie odcinków podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestora;
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej – fotowoltaiki o maksymalnej mocy nie przekraczającej 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę;
2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z indywidualnych ujęć.

3. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, do istniejącej i projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
1) wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnym inwestora w zbiornikach szczelnych, otwartych lub powierzchniowo;
2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub rowów otwartych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej, dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej – linie kablowe lub napowietrzne niskiego oraz średniego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa) wyznacza się teren pod stację transformatorową, oznaczoną na rysunku planu symbolem E1;
3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń;
4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych oraz dopuszcza się budowę nowych linii o średnim i niskim napięciu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
1) zaopatrzenie w gaz odbiorców poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:
1) paliwo płynne, gazowe, elektryczne przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz odnawialne źródła energii (z wykluczeniem wiatraków) zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
3) zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe należy lokalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gospodarki odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących:
1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń;
2) zasad kształtowania krajobrazu uwzględniającego wyniki audytu krajobrazowego, ze względu na brak audytu.

Rozdział 3.
Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od MN1 do MN37** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni towarzyszącej,
   b) obiektów i urządzeń towarzyszących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) w zakresie kształtowania dachów:
   a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
   b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla budynków mieszkalnych:
      - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci lub wielospadowe, płaskie;
      - kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
   c) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla budynków gospodarczych i garażowych:
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, płaskie;
      - kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m w maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych,
3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,01
   b) maksymalna: 0,8;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN2, MN4, MN11, MN12, MN16, MN18, od MN20 do MN 23, MN29, od MN33 do MN37**: 40%,
   b) dla pozostałych terenów: 30%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN2, MN4, MN11, MN12, MN16, MN18, od MN20 do MN 23, MN29, od MN33 do MN37**: 50%,
   b) dla pozostałych terenów: 30%;

7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, przy czym nie dotyczy podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności:
   a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,
   b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m^2,
   c) dla zabudowy szeregowej: 350 m^2,
8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości od 0m do 8m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić:
   a) dla zabudowy wolnostojącej: 16 m,
   b) dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
   c) dla zabudowy szeregowej: 9 m;
2) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla zabudowy wolnostojącej: 700 m^2,
   b) dla zabudowy bliźniaczej: 450 m^2,
   c) dla zabudowy szeregowej: 350 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od MNU1 do MNU7** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (w dowolnych proporcjach bądź każda funkcja samodzielnie);
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni towarzyszącej,
   b) obiektów i urządzeń towarzyszących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) w zakresie kształtowania dachów:
   a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
   b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla budynków przeznaczenia podstawowego:
      - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci lub wielospadowe, płaskie;
      - kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
   c) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla budynków gospodarczych i garażowych:
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, płaskie;
      - kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m i 3 kondygnacje nadziemne,
3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,01
   b) maksymalna: 1,0;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
   a) dla terenów: **MNU1, MNU2, MNU7**: 50%,
   b) dla pozostałych terenów: 40%;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
   a) dla terenów: **MNU1, MNU2, MNU7**: 30%,
   b) dla pozostałych terenów: 40%;
7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej, przy czym nie dotyczy podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej: 700 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 450 m^2,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 350 m^2,
8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości od 2,5 m do 6 m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
2) minimalna powierzchnia działki: 700 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od MU1 do MU15** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa (w dowolnych proporcjach bądź każda funkcja samodzielnie);
   b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy zagrodowej;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni,
   b) obiektów i urządzeń towarzyszących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 39 DJP,
2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m i 3 kondygnacje nadziemne,
3) w zakresie kształtowania dachów:
   a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej obowiązują ustalenia §8 ust. 4;
   b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla budynków przeznaczenia podstawowego:
      - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci lub wielospadowe, płaskie;
      - kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
   c) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej – podstawowej dla budynków gospodarczych i garażowych:
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, płaskie;
      - kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zachowując dotychczasową wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
6) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,001
   b) maksymalna: 1,2;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości od 0 m do 8 m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki (w przypadku utrzymania funkcji zabudowy zagrodowej obowiązują przepisy odrębne):

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
2) minimalna powierzchnia działki: 700 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi publiczne;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) usług,
   b) zieleni,
   c) obiektów i urządzeń towarzyszących,
   d) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m i 2 kondygnacje nadziemne,
2) zasady kształtowania dachów:
   a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci, wielospadowe, płaskie,
   b) kąt nachylenia głównych połaci dachu do 40°;
   c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,01
   b) maksymalna: 1,0;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości od 4 m do 6 m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
2) minimalna powierzchnia działki: 700 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu oraz brak potrzeb w tym zakresie.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UK1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej – istniejąca kapliczka przydrożna, ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni urządzonej,
   b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych.

§ 20. 1. Dla trenów oznaczonych symbolami **od U1 do U3** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi;
2) dopuszcza się lokalizacje:
   a) zieleni towarzyszącej,
   b) obiektów i urządzeń towarzyszących,
   c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 30 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego - na terenach U1 i U2.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m i 3 kondygnacje nadziemne,
2) zasady kształtowania dachów:
   a) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci, wielospadowe,
   b) kąt nachylenia głównych połaci dachu 25° – 40°;
   c) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, czerwonym, szarym lub czarnym;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
4) intensywność zabudowy:
   a) minimalna: 0,001
   b) maksymalna: 1,2;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz w odległości od 3,5 m do 4 m.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 16 m;
2) minimalna powierzchnia działki: 700 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni towarzyszącej,
   b) obiektów i urządzeń towarzyszących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
2) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia dachu: do 40°;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 15%;

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :

1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m;
2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 000 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od RU1 do RU6** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) usług związanych z obsługą rolnictwa, w tym usług handlu,
   b) zabudowa zagrodowa,
   c) zieleni towarzyszącej,
   d) obiektów i urządzeń towarzyszących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt powyżej 80 DJP, przy czym należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Sobrawsko-Turawskie", o których mowa w §7 pkt 1);
2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
3) zasady kształtowania dachów: kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 40°
4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od R1 do R20** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
   b) zadrzewień i zakrzewień,
   c) stawów hodowlanych,
   d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
   e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne,
   f) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych);
3) realizacja wyżej wymienionych elementów zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zakazuje się lokalizacji się zabudowy kubaturowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od ZP1 do ZP5** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleń;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów i urządzeń towarzyszących,
   b) ciągów pieszo – rowerowych,
   c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
   d) obiektów małej architektury;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 5m;
2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 10 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70˚ - 110˚.

§ 25. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od ZL1 do ZL6** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach **ZL5, ZL6** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Na terenach **od ZL1 do ZL4** w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;
2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;

4) ustala się dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
5) maksymalna wysokość zabudowy: 5m;
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 90% powierzchni działki.

§ 26. 1. Dla terenów dolesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od ZLp1 do ZLp8** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy;
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od WS1 do WS7** ustala się przeznaczenie podstawowe: rowy i sztuczne zbiorniki wodne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:
1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
2) dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych;
3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości określonej w przepisach odrębnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **E1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe stanowi teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni niskiej,
   b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:
1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
2) dopuszcza się dowolny rodzaj i pokrycie dachów;
3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 1m;
2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70˚ - 110˚.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **K1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe stanowi teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków);
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni niskiej,
   b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu ustala się:
1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
2) dopuszcza się dowolny rodzaj i pokrycie dachów;
3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0;
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00;
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 0 % powierzchni działki.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się :
1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 1m;
2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70˚ - 110˚.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg publicznych:
1) klasy GP – główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem **KDGP1**, w ciągu drogi krajowej nr 42, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 35m do 40m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;

2) klasy L - lokalne, oznaczone symbolami **KDL1**, **KDL2** o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 6 m do 15 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
3) klasy D – dojazdowe, oznaczone symbolami **KDD1** – **KDD4**, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 6 do 14 m, w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych:
1) obowiązują ustalenia §12;
2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz ścieżek rowerowych lub pieszo – rowerowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
4) zjazdy z dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od KDW1 do KDW11** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi wewnętrzne;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) chodników,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 3 m.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDP1** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
b) pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniejszą niż 4 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od KDR1 do KDR11** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających od 2m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Określa się wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
1) MN, MNU, MU w wysokości 15%,
2) U, UK, PU, RU w wysokości 25%,
3) na pozostałych terenach w wysokości 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Izbicko.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy

Andrzej Kapica

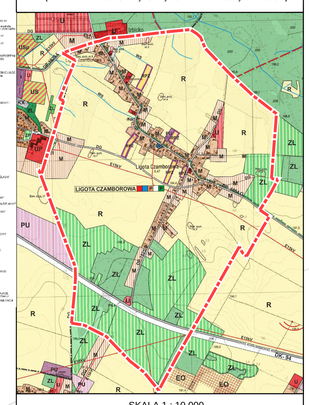
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVIII.352.2022
Rady Gminy Izbicko
z dnia 28 listopada 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU LIGOTA CZAMBOROWA

0 75 150 [m]

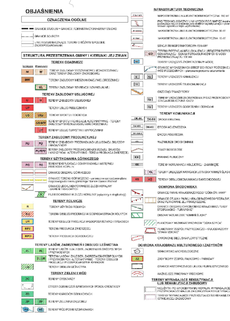
SKALA 1:1000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Izbicko
[uchwała nr IV.21.2015 Rady Gminy Izbicko z dnia 26 stycznia 2015 r.]



SKALA 1 : 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LEGENDA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ USŁUG
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
U	TERENY USŁUG
UP	TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TEREN USŁUG SAKRALNYCH - KAPLICZKA PRZYDROŻNA
PU	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ USŁUG
RU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
R	TERENY ROLNICZE
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL	TERENY LASÓW
ZLp	TERENY DOLESIEŃ
WS	TERENY ROWÓW I SZTUCZNYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA
KDGP	TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY 'GP' - GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY 'L' - LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY 'D' - DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDP	TEREN CIĄGU PIESZEGO
KDR	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH DO GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH
	GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
4/91-39 AZP	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
SN 15 kV	OSIE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII.352.2022

Rady Gminy Izbicko

z dnia 28 listopada 2022 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Ligota Czamborowa został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2022 r. do 16 października 2022 r. z terminem określonym w art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dn. 30 października 2022 r.

W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII.352.2022

Rady Gminy Izbicko

z dnia 28 listopada 2022 r.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 559 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267) Rada Gminy Izbicko rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Przewiduje się realizację zadań w zakresie poszerzenia istniejących dróg publicznych.
2) Nie przewiduje się realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634, z późn.zm.) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) Wydatki z budżetu gminy,
b) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
   - Dotacji unijnych,
   - Dotacji samorządu województwa,
   - Dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   - Kredytów i pożyczek bankowych,
   - Innych środków zewnętrznych;
c) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII.352.2022

Rady Gminy Izbicko

z dnia 28 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę