DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice dnia 4 maja 2005 r. **Nr 53**

Treść: Str.
Poz.:

Uchwały Rad Gmin

1357 – Uchwała Nr XXIII/217/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sośnicowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Gliwickiej 7337

1358 – Uchwała Nr XXIII/218/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Łany Wielkie 7377

1359 – Uchwała Nr XXIII/219/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Bargłówka 7401

1360 – Uchwała Nr XXIII/220/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Trachy 7421

1361 – Uchwała Nr XXIII/221/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Smolnica 7442

1362 – Uchwała Nr XXIII/222/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały 7470

1363 – Uchwała Nr XXIII/223/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Kozłów 7490

1364 – Uchwała Nr XXIII/224/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Rachowice 7516

1365 – Uchwała Nr XXIII/225/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Sierakowice 7541

1366 – Uchwała Nr XXIII/226/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 7567

1357

UCHWAŁA NR XXIII/217/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sośnicowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Gliwickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO MIASTA SOŚNICOWICE WRAZ Z TERENAMI USŁUGOWYMI PRZY UL. GLIWICKIEJ, zwany dalej planem nr 2

§ 1

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1 Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

R**ozdział 2. Przepisy szczegółowe,** w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3 Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/84/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sośnicowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Gliwickiej,** zwanego dalej **planem nr 2.**
2. Ustalenia **planu nr 2** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu - w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice.
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Plan nr 2 stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje: **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym tereny ofertowe oznaczone w zmianie studium jako tereny ofertowe o nr **7M, 19M i 20U** oraz fragmenty terenów oznaczonych w studium jako tereny ofertowe o nr **2U i 6U**. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów

nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
   8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
   9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
   11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
   12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
   13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt.11), przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
   14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
   15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną, dyskoteki) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
   16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
   17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicz-

nych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania, ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa i konfliktów z innymi funkcjami,

18) **przedsiębiorcy górniczym** – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę górniczego posiadającego koncesję,
19) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
20) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
21) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
22) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki, takie jak: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, o których mowa w przepisach odrębnych tego dotyczących, wydzielonej na działce rolniczej o powierzchni równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (wyliczonego w oparciu o użytki rolne i leśne na terenie gminy Sośnicowice) i której wydzielenie zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga jedynie opracowania operatu podziałowego,
23) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
24) **strefie ochrony pośredniej** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do terenów objętych strefą ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody podziemnej Wilcze Gardło dla potrzeb Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w Rozporządzeniu Nr 2/2002 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
25) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
26) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
27) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. "Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
28) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
29) **terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 1.12.2004 r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,
30) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,

31) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w "Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
32) **granicy Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW), granicy otuliny PK CKKRW, a także korekcie granic otuliny PK CKKRW** – należy przez to rozumieć przebiegi odpowiednich granic oznaczonych na rysunku planu nr 2, zgodnych z przebiegiem i oznaczeniami na rysunku studium, w których zasięgu znajduje się obszar objęty niniejszym planem.

§ 4

Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 2** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania - stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MU.**
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UHR, UPW.**
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZL, ZC i ZP.**
   4) Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone na rysunku planu symbolem **R.**
   5) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ1/2, KL, KD, KP.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 2** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 2** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe – orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału (proponowane w planie opracowanie koncepcji podziału i zagospodarowania terenu).
   6) Linie proponowanego podziału (koncepcja podziału).
   7) Główne ciągi piesze i rowerowe.
   8) Granice terenów objętych zmianą studium.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
      a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
      b) granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
      c) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
      d) tereny gruntów chronionych: grunty klas I-III,
      e) granice historycznych układów łanowych

pól,
f) granica otuliny Parku Krajobrazowego CKKRW,
g) korekta granicy otuliny Parku Krajobrazowego CKKRW,
h) układy alejowe starodrzewia,
i) skupiska starodrzewia,
j) granice dolin,
k) tereny zalewowe (wody 100-letnie – Q 1%),
l) tereny przekształcone (nieczynne wyrobiska),
m) granica obszaru górniczego.

2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
a) historyczny układ ruralistyczny,
b) zabytkowy układ komunikacyjny,
c) historyczny układ urbanistyczny,
d) płyta rynku miejskiego 45 x 60m,
e) pałac i park przypałacowy,
f) kościół parafialny,
g) zabytkowy budynek mieszkalny,
h) zabytkowa figura,
i) kapliczki i krzyże przydrożne,
j) cmentarz,
k) zespół folwarku,
l) stanowiska archeologiczne,
m) wartościowe przestrzenie placów i ulic,
n) pierzeje handlowo-uslugowe,
o) punkt krajobrazowy i otwarcie widokowe,
p) dominanta krajobrazowa funkcji usługowej.

5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
a) linie energetyczne (400 kV, 110 kV, 20 kV, 10 kV),
b) sieci wodociągowe,
c) sieci kanalizacji sanitarnej,
d) oczyszczalnia ścieków i urządzenia towarzyszące,
e) stacja transformatorowa,
2) Obiekty i tereny – strefy ochronne:
a) studnia głębinowa i jej strefa ochronna,
b) strefa ochronna cmentarza,
c) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Wilcze Gardło.

6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
3) tereny własności gminy - dzierżawione,
4) tereny własności gminy,
5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
7) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
8) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
9) granica gminy,
10) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).

7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 2** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.

8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
1) Na obszarze objętym granicami **planu nr 2** obowiązują następujące **zakazy:**
a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę iłów plioceńskich.
e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących

pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.

f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących **użytki klas I-III** oraz **gleb pochodzenia organicznego** a także gruntów leśnych, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 2** obowiązują następujące **nakazy:**

Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych - z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w obszarze **najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych** (ONO, OWO), określonych w przepisach odrębnych.

Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.

Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny przekształcone** w wyniku powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych (nieczynne piaskownie i żwirowiska), na których nastąpiła naturalna sukcesja roślinna i ustala się, by w ich granicach obowiązywał zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz ochrona istniejącej szaty roślinnej, za wyjątkiem ustaleń dopuszczonych w planie.

Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.

Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych.

Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW) oraz granice jego **otuliny** wraz z **korektą** tych granic wg oznaczeń w studium i ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązujące wraz z określonymi w planie zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w ich obszarze. Określone w planie zasady obowiązują łącznie z określonymi w przepisach odrębnych, w tym z ustaleniami **planu ochrony Parku Krajobrazowego CKKRW** na terenach objętych projektem planu miejscowego - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim: w strefie obniżeń terenów cieków wodnych i w strefie przybrzeżnej lasu.

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny**, określające granice prawdopodobnego obszaru naturalnych dolin rzek, potoków i ich dopływów występujących w niniejszym planie, na którym obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE**.

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska i układy alejowe starodrzewia,** oraz **pomniki przyrody** i ustala się nakaz ochrony tych obiektów określony w przepisach odrębnych; obowiązuje spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.

W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących otwarć widokowych na panoramy z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

2. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:

1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem

powodzi, oznacza się na rysunku planu tereny zalewowe stanowiące strefę zasięgu wód 100 – letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

2) W celu ochrony wód podziemnych oraz ochrony ujęć wody ze studni głębinowych przed zanieczyszczeniami, oznacza się na rysunku planu graficznymi symbolami: studnię głębinową oraz jej strefę ochronną i nakazuje się ograniczenia w użytkowaniu wód i gruntów określone w przepisach odrębnych. Na terenach objętych strefą ochrony studni głębinowej wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sośnicowicach.
3) W celu ochrony ujęć wody podziemnej Wilcze Gardło, nakazuje się ograniczenia w użytkowaniu wód i gruntów na terenach objętej ustaleniami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się w zasięgu jej strefy ochrony pośredniej, określone w § 7 ust. 1 pkt 1) niniejszej uchwały i w przepisach odrębnych; na terenach objętych strefą ochrony pośredniej wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach.
4) Ustala się strefę ochronną cmentarza o szerokości 50m wokół ogrodzenia cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
5) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
6) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, nakazuje się przedsiębiorcy górniczemu, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem korytarzy rzek, potoków i ich dopływów nie powodowała ograniczenia retencjonowania wód i zapewniała ich nienaruszalne przepływy; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie oraz obowiązek monitorowania poziomu lustra wód gruntowych.
7) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 31) niniejszej uchwały) i ustala się:
   a) strefy techniczne linii energetycznych:
      – 400 kV o szerokości 60m (po 30m od osi w obie strony),
      – 200 kV o szerokości 40m (po 20m od osi w obie strony),
      – 110 kV o szerokości 40m (po 20m od osi w obie strony),
      – 20 kV o szerokości 20m (po 10m od osi w obie strony),
      – 10 kV o szerokości 10m (po 5m od osi w obie strony);
   b) podczas realizacji nowoprojektowanych tras komunikacyjnych przecinających teren strefy technicznej linii energetycznej wysokiego napięcia obowiązuje wymóg wykonania zabezpieczeń (obostrzeń), określonych w przepisach odrębnych;
   c) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
9) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.
10) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.
11) W celu przeciwdziałania zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego dopuszcza się lokalizację obiektów obrony cywilnej w podziemiach budynków.
12) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust.2 pkt.8), 9) i 10) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów

ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu **ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

Ochrona konserwatorska:

nakazuje się ochronę ujawnionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji, wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonego na rysunku planu **stanowiska archeologicznego**, muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz - w razie potrzeby – z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,

wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu **terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej** należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach; ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,

wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,

ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych** wpisanych do rejestru zabytków, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,

ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**
   1) **historyczny układ urbanistyczny** wraz z **zabytkowym układem komunikacyjnym** objęty ochroną konserwatorską (rejestr zabytków: nr 805/67): ukształtowany w XIII wieku zabytkowy układ urbanistyczny na rzucie nieregularnego czworoboku z centralnie położonym rynkiem, stanowiący strefę zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych (w tym historyczny układ komunikacyjny); obowiązujące zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania a także kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów zabudowy: **MU** (w tym pierzei handlowo-uslugowych) i przestrzeni komunikacyjnych, wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi: **wartościowe przestrzenie placów i ulic, zabytkowy układ komunikacyjny,** oraz symbolem: **historyczny układ ruralistyczny,**
   2) oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi: **płytę rynku miejskiego** wraz z pierzejami handlowo-usługowymi wokół rynku (i oznaczeniami innych obiektów kulturowych) i ustala się, że wszelkie prace w zabytkowych, historycznych przestrzeniach w centrum miasta wymagają wykonania **koncepcji** programowo-przestrzennej uzgadnianej z konserwatorem zabytków,
   3) **budynki mieszkalne o wartościach historycznych,** oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, wskazane do objęcia ochroną; obowiązują warunki i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla terenów: **MU** oraz w przepisach odrębnych:
   4) **figura św. Nepomucena;** z XIX wieku pierwotnie ustawiona w rynku – ustala się docelowo przywrócenie pierwotnej lokalizacji wraz z wkomponowaniem w odtworzoną przestrzeń rynku (wraz ze zmianą układu komunikacyj-

nego i zmianą organizacji ruchu w centrum Sośnicowic); sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia ma podkreślać i eksponować ten zabytkowy obiekt;

5) **kościół parafialny** objęty ochroną konserwatorską: pod wezwaniem św. Jakuba z XVIII wieku, stanowiący obiekt zabytkowy objęty nakazem ochrony konserwatorskiej całości budowli w granicach ogrodzenia (rejestr zabytków: nr 364/60) wraz z zadrzewieniem wokół obiektu oraz średniowiecznym krzyżem pokutnym; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,
6) **pałac i park przypałacowy** pałac objęty ochroną konserwatorską (rejestr zabytków: nr 363/60), późnobarokowy z XVIII wieku, wraz z otoczeniem parkowym stanowiącym park przypałacowy (w tym starodrzew) - wskazane do uzupełnienia wpisu do rejestru zabytków; obowiązują zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania, określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: UP; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty zespołu w krajobrazie,
7) **zabytkowy cmentarz;** z początku XIX wieku wskazany do objęcia ochroną wraz z nagrobkami z końca XIX wieku i pozostałymi elementami zabytkowymi zlokalizowanymi na terenie cmentarza,
8) **stanowiska archeologiczne**; trzy stanowiska położone w: Chorynskowicach, przy ul Kozielskiej i przy ul. Raciborskiej; objęte wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych – oznaczone na rysunku planu na terenach **ZPE, UHR, UP** symbolem graficznym: stanowisko archeologiczne
9) **istniejące kapliczki i krzyże przydrożne;** ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej: kapliczka z połowy XIX wieku przy rozwidleniu ul. Smolnickiej; kapliczka z przełomu XIX/XX wieku przy ul. Dolnej; kapliczka z drugiej połowy XIX wieku w Chorynskowicach; krzyż przydrożny przy ul. Smolnickiej; krzyż przydrożny przy ul. Powstańców, wraz z towarzyszącym im starodrzewem,
10) **zespół dawnego folwarku z XIX w;** wyznaczony w studium w rejonie ul. Kozielskiej, od strony północnej doliny potoku Sośnicowickiego; wskazuje się objęcie opieką konserwatorską zachowanych wartości istniejących obiektów zabytkowych oraz ich rewaloryzację i modernizację; obowiązuje nakaz zachowania w kształtowaniu i zagospodarowaniu terenu „tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne - gabaryty, układ i kompozycja) i ustala się zgodnie z zapisami studium, by sposób zagospodarowania tego terenu i jego bezpośredniego otoczenia podlegał działaniom rewaloryzacyjnym i rewitalizującym, przywracającym ład przestrzenny oraz, by harmonijnie nawiązywał do formy zagospodarowania pobliskiego zespołu pałacowo-parkowego.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZPE, ZP, ZC i ZL,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód,** oraz symbolem R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze**. Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) utrzymanie istniejących rowów, cieków wodnych oraz zbiorników wodnych, stawów hodowlanych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      c) renaturyzację potoku Sośnicowickiego i jego dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozyjnej,
      d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz,

d) na glebach chronionych (organicznych) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

3) Na terenach **dopuszcza się:**
   a) **adaptację** istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
   lokalne zasady zagospodarowania: realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
   b) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.
   c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów – w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
   d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych, „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne,
   e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
   f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   g) dopuszcza się możliwość zabudowy działek nr: 2246/490, 2247/490 i 1438/399 położonych na terenach ZPE i oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym „granice dolin rzecznych", z zastrzeżeniem spełnienia łącznie następujących warunków: obowiązuje zakaz podziału nieruchomości; zachowanie min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy); zamierzenie inwestycyjne wymaga pozytywnej opinii Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach; spełnione zostaną wymagania niniejszej uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przed zagrożeniami oraz określone w przepisach odrębnych;
   lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych.

4) Jako warunek zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpowodziowej i ochrony adaptowanej zabudowy mieszkaniowej w strefie zagrożeń powodziowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów zalewowych – nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni parkowej** ustala się przystosowanie dotychczasowych terenów otwartych do pełnienia **funkcji rekreacyjno-turystycznych i sportowych,** z terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz zabawowymi dla dzieci.
   1) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) realizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystyczno-rekreacyjnego,
      b) obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji programu funkcji rekreacji i sportu oznaczają: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym oraz z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,
      c) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto budynków przeznaczenia podstawowego,
      d) obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej, turystyki i sportu,

e) dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe, placyki i alejki parkowe,
f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wzdłuż ciągów ulicznych,
g) dojazdy, niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) **Lokalne zasady zagospodarowania:**
a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących dla programu funkcji podstawowej, o których mowa w pkt 1) lit. a) i lit. b) pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w części nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni terenów **ZP;**
b) forma budynków: wolnostojące lub zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych z dachem w spadku (z dopuszczeniem poddasza użytkowego), nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych: maksymalnie 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 10,0m do szczytu kalenicy, dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 – 45 stopni; obiekty wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; forma i detal architektoniczny winny odznaczać się wysoką estetyką i atrakcyjnością przestrzenną; partery lokali usługowych powinny być przestrzennie powiązane z otaczającą małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
c) stosownie do ekspozycji krajobrazowej terenu, dopuszcza się ukształtowanie zespołu budynków jako dominanty w krajobrazie, z dopuszczeniem w tym celu zróżnicowanych wysokości i kształtu dachu, z zastrzeżeniem utrzymania proporcji i skali obiektu,
d) wydzielenie parkingów – w pasie terenów przylegających do komunikacji kołowej.

3) Dla docelowego zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** zaleca się opracowanie kompleksowej **koncepcji** zagospodarowania całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, podlegającej akceptacji właściwego organu administracji samorządowej, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych. Zakres przestrzenny **koncepcji** powinien obejmować:
a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady krajobrazowego komponowania terenu jako założenia parkowego,
b) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej,
c) wstępny program i projekt przestrzennego rozmieszczenia programu rekreacyjnego wraz z prognozą przestrzenno-ekonomiczną założenia.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **ZC** – o przeznaczeniu podstawowym **teren cmentarza**, ustala się zakaz budowy wszelkich obiektów, których funkcjonowanie nie jest związane z funkcją cmentarza.
1) Na terenach **ustala się:**
a) teren wskazany do objęcia ochroną konserwatorską,
b) obowiązuje dostosowanie form pochówku zmarłych do wymagań sanitarnych określonych w przepisach odrębnych,
c) nakaz zachowania i ochrony wartościowych skupisk i poszczególnych egzemplarzy roślinności wysokiej,
a) zachowanie i rewaloryzacja kompozycji historycznego założenia architektoniczno - przestrzennego cmentarza, rekonstrukcja i rewaloryzacja ogrodzenia, bram wejściowych oraz zabytkowych nagrobków; uzbrojenie terenu cmentarza oraz organizacja placyków sanitarnych przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
a) lokalizacja terenowych obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie jest związane z funkcją cmentarza,
b) małe obiekty związane z pochówkiem zmarłych, ze spełnieniem wymagań stosowania starannych rozwiązań architektonicznych i realizacji o wysokich walorach jakościowych i estetycznych,
c) elementy małej architektury, dominanty i akcenty plastyczne,
d) urządzenia towarzyszące dla realizacji funkcji podstawowej: placyki gospodarcze, punkty poboru wody,
e) dojazdy, komunikacja wewnętrzna cmentarza,
f) uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze parkowym,
g) uzbrojenie terenu w zakresie poboru wody, składowania i usuwania nieczystości,
h) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Ustala się następujące **zasady zagospodarowania terenu cmentarza:**
a) obowiązuje uczytelnienie zasad kompozycji terenu cmentarza: głównej osi kompozycji cmentarza, funkcjonalnie uzasadnione akcenty plastyczne w strefach wejścia, zespoły kwater wydzielone roślinnością żywopłotową,
b) wprowadzenie roślinności o charakterze parkowym - szpaler drzew parkowych wzdłuż głównej alei, punktowe dekoracyjne grupy

drzew i krzewów na kwaterach,
c) dla części rozbudowywanej terenu cmentarza wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 5,0m od strony wewnętrznej ogrodzenia,
d) obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (parking w zieleni) w strefie głównego wejścia, przed ogrodzeniem cmentarza - w formie urządzonej zieleni miejskiej (zielonego skweru).

4. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
      a) zakaz dewastacji drzewostanu,
      b) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) niezbędne dojazdy,
      b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Na terenach oznaczonych symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny rolnicze**, ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
      b) zachowanie **historycznego układu łanowego pól uprawnych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól),
      c) zapobieganie degradacji gruntów ze spełnieniem pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
      d) na terenie w rejonie stacji ujęć wody pitnej i stanowiącym własność gminy obowiązują: zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwie oddziaływujących na zdrowie ludzi i środowisko, zakaz utylizacji odpadów oraz nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej wokół miejsc wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) **zabudowę zagrodową**, przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
      b) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla zabudowy zagrodowej;
      c) adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
      d) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
      e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 5., **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych, poprawę ładu przestrzennego i kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MU,** dla których ustala się przeznaczenie podsta-

wowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej** – oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP, UHR i UPW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy **mieszkaniowej** ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
- modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) na istniejących działkach o małej szerokości – możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
      c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków;
      b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleń urządzona,
      c) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
      d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
      b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,
      c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
      d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia

dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN określone w § 11, ust. 3, pkt 1) i 2).

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MU** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,** ustala się przywrócenie terenom rangi zabudowy śródmiejskiej w historycznie uzasadnionym układzie urbanistycznym centrum miasta Sośnicowice.
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) teren koncentracji mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych o charakterze centrotwórczym – komercyjnych i publicznych, z przeznaczeniem podstawowym pod zwartą zabudowę mieszkaniową z równouprawnionym programem usługowym obejmującym usługi handlowe o wybranym asortymencie i wysokim standardzie towarów, usługi gastronomii, kultury i nauki, rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele) i wystawiennicze, muzea, galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych oraz przedstawicielstwa firm,
      b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej w strefie zachowanego **historycznego układu urbanistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
      c) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
      d) **rewaloryzacja zabudowy zabytkowej,** w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
      e) modernizacja istniejącej zabudowy, uwzględniająca historyczne podziały parcelacyjne, skalę i układ zabudowy ukształtowanej historycznie,
      f) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie pod warunkiem prowadzenia rozbiórki obiektów zabytkowych w oparciu o szczegółowe wytyczne, uzgodnienia i decyzje właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków,
      g) uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do zabudowy istniejącej,
      h) projekty wszystkich nowych budynków, a także projekty przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy, winny zawierać graficzne przedstawienie zasad ich wkomponowania w pierzeję rynku; rozwinięcia dla wszystkich elewacji wokół wnętrza rynku i w dostosowaniu do formy architektonicznej istniejących tu zabytkowych budynków (w szczególności: gabaryty, rytmika podziałów, materiały wykończeniowe, kształty dachów, rodzaje nawierzchni, sposób oświetlenia, reklamy, itp.), a także detale architektoniczne (obramienia otworów, gzymsy) – szczególnie w przypadku ocieplania budynków
   2) Na terenie **MU zabrania się:**
      a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych (kiosków, pawilonów, wiat), a przede wszystkim obiektów przekraczających gabaryty istniejącej zabudowy w otoczeniu,
      b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, zakłócających ekspozycję historycznej zabudowy w strefie zachowanego historycznego układu urbanistycznego,
      c) na terenie **MU** położonym w rejonie stacji ujęć wody pitnej i stanowiącym własność gminy obowiązuje: zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwie oddziaływujących na zdrowie ludzi i środowisko, zakaz utylizacji odpadów, nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej wokół miejsc wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
   3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
      budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
      obiekty i urządzenia małej architektury,
      zieleń urządzona,
      pasaże handlowo-usługowe,
      ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      oświetlenie dekoracyjne parkowe,
      niezbędne dojazdy,
      miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,
      sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
      a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
      b) realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,

c) nowe budynki mieszkalne – zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
d) realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej „kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
e) nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27 – 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); poza strefą historycznego układu urbanistycznego – dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
f) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
g) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 3, pkt 3).

5) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym – **pierzeje handlowo-usługowe** i ustala się możliwość ich uzupełnienia, rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
   a) **pierzeje handlowo-usługowe**, wyznaczające przestrzeń publiczną wokół **płyty rynku** kształtować należy poprzez dochowanie następujących warunków: ciąg frontowych elewacji budynków winien tworzyć ciągłą, zwartą linię zabudowy, o jednorodnym, historycznie uzasadnionym rytmie, podziałach i formie; obowiązuje usytuowanie wszystkich obiektów frontem do płyty rynku i pozostałych przestrzeni publicznych (komunikacyjnych); obowiązująca linia zabudowy – historyczna, wyznaczona elewacją frontową zabudowy istniejącej, odpowiadająca oznaczonej na rysunku planu linii **pierzei handlowo-usługowej;**
   b) sposób sytuowania i kształtowania zabudowy **pierzei handlowo-usługowych:** sytuowanie obrzeżne, w przyulicznej pierzei zabudowy, kształt rzutu wynikający z historycznych podziałów parcelacyjnych; nieprzekraczalna wysokość zabudowy: zasadniczo istniejąca, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, z możliwością dostosowania wysokości w przypadku zmiany kształtu dachu; dach spadzisty o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 – 45 stopni, sytuowany kalenicowo w stosunku do ciągów pieszo-jezdnych, kryty dachówką, o wysokości kalenicy mieszczącej się pomiędzy wysokością kalenicy najniższego i najwyższego budynku w zespole; sposób kształtowania bryły, podziały elewacji, sytuowanie oraz proporcje i podziały otworów okiennych i drzwiowych, a także materiały wykończeniowe – charakterystyczne dla historycznego zespołu zabudowy.

6) Dla docelowego zagospodarowania terenów **MU** w strefie zachowanego **historycznego układu urbanistycznego,** zaleca się opracowanie **koncepcji**, podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej i konserwatora zabytków. Z uwagi na strategiczne dla rozwoju Gminy Sośnicowice znaczenie historycznego centrum Miasta, przywrócenia znaczenia i urody tej zabytkowej przestrzeni ustala się następujący zakres przestrzenny **koncepcji**:
   a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady komponowania **pierzei handlowo-usługowych** oraz docelowego ukształtowania przestrzeni publicznej wokół **płyty rynku** w dostosowaniu do istniejących warunków terenowych (wymagane przekroje podłużne i poprzeczne terenu – z uwagi na występujące różnice wysokości istniejącej nawierzchni rynku oraz ulic przyległych), z uwzględnieniem wymagań ochrony konserwatorskiej,
   b) powiązania widokowe (rozwiązania pierzei, wnętrz urbanistycznych; perspektywy widokowe, symulacje komputerowe, itp.),
   c) rozwiązania wariantowe zasad kształtowania przestrzeni publicznej w obszarze wyznaczo-

nym zarysem pierzei oraz zasad obsługi komunikacyjnej i powiązania z systemem komunikacji,
d) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem problemu odprowadzenia ścieków,
e) program i projekt rehabilitacji istniejącej zabudowy (rozwiązania alternatywne, symulacje komputerowe, konkursy),
f) szacunkowe koszty realizacji wariantów koncepcji (założenia „biznes planu" dla wyboru optymalnego rozwiązania).

3. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) **UP – tereny usług publicznych**, służące **realizacji celu publicznego**, takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, w tym związane z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, na których ustala się:
nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego,
adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania, adaptacja i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych i urządzeń towarzyszących;
w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków usług komercyjnych, urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki oraz terenów zieleni publicznej,
w granicach terenów **UP** usytuowanych przy ulicy Ceramików, stanowiących własność gminy, dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze spełnieniem warunków określonych dla terenów **MN**, o których mowa w §10, ust. 1; docelowe zagospodarowanie terenu wymaga opracowania podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w § 11, ust. 3, pkt 1),
w granicach terenów **UP** usytuowanych przy Gimnazjum w Sośnicowicach, ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: usługi zdrowia,
dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych,
oznacza się symbolem graficznym obiekty zabytkowe na terenach usług publicznych **UP**, takie jak: **pałac i park przypałacowy, kościół** i inne, dla których ustala się obowiązek zachowania, oraz modernizowania **(bez zmiany formy zewnętrznej)** obiektów o wartościach zabytkowych; wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz modernizacje w obrębie terenów usług publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami graficznymi obiektów zabytkowych a także obiektów wskazanych do objęcia ochroną – wymagają opracowania **koncepcji** określającej wariantowo zakres programowo-przestrzenny wprowadzanych zmian, podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej, z wymaganym pozytywnym uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach zgodnie z ustaleniami § 8 i przepisami odrębnymi.
UHR – tereny usług komercyjnych: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:
nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne, o których mowa w § 10 ust. 3, pkt 1), lit. b), lit. e) niniejszej uchwały) z zastrzeżeniem zgodności z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
realizacja zabudowy usługowej w rejonie ul. Powstańców, na terenach dolin rzecznych oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym „granice dolin", oraz symbolem graficznym „terenów zalewowych", wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach i za-

chowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**

a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego (za wyjątkiem terenów oczyszczalni ścieków) oraz, że nie przekracza 50% kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
b) lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, usługi informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele, motele), muzea, galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych, przedstawicielstwa firm, oraz pozostałych nieuciążliwych usług stanowiących przedsięwzięcia komercyjne takich jak: gastronomia i rzemiosło, obsługa motoryzacji i komunikacji (w tym lokalne stacje paliw), z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa),
c) w granicach terenów usług komercyjnych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków i urządzeń terenowych rekreacji (w tym rekreacji indywidualnej), sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce),
d) na terenie **UHR** usytuowanym ul. Gliwickiej, przy wjeździe do Sośnicowic od strony Gliwic (w otoczeniu terenów **ZPE**) dopuszcza się uzupełnienie przeznaczenia terenu o wzbogacające teren usługi rekreacyjne, sportowe i turystyczne, realizowane w formie pawilonów parkowych (zasady zagospodarowania, forma budynków określone w § 9, ust. 2. – dla pawilonów parkowych na terenach zieleni parkowej – **ZP**),
e) elementy małej architektury,
f) zieleń urządzona parkowa, zieleń ochronna, izolacyjna,
g) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania** terenów **UP i UHR:**

a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy usługowej zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
b) na terenach **UP** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obiektów zabytkowych, obowiązują **indywidualne zasady zagospodarowania** wynikające z funkcji, wartości historycznej, kulturowej i przestrzennej terenów; obowiązuje **rewaloryzacja zabudowy zabytkowej,** w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
c) na terenach **UP** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym **oczyszczalni ścieków,** ustala się wprowadzenie pasa zieleni ochronnej wokół ogrodzenia o minimalnej szerokości 5,0m; w zastosowanej technologii obowiązują rozwiązania zapobiegające lub kompensujące szkodliwe oddziaływanie na środowisko, o dopuszczalnym zasięgu uciążliwości nieprzekraczających granic działki, na której są zlokalizowane; obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość; wymagane stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko; warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych; na terenie obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w § 7, wraz z obowiązkiem dokonywania czynności sprawdzających warunki szczelności obiektów i urządzeń technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz takiego zagospodarowania i użytkowania terenu, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej, spowodować zagrożenie zanieczyszczenia wód potoku Sośnicowickiego a także obniżenie wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenu doliny potoku Sośnicowickiego i terenów otaczających,
d) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków sakralnych i budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),
e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom

niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,

g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

h) zaleca się, by nie stosować ogrodzeń w części frontowej **ogólnodostępnych** terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych.

4. Wyznacza się **tereny usług wielofunkcyjnych** oznaczone na rysunku **planu nr 2** symbolem **UPW**, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne.

Na terenach **ustala się:**

a) tereny usług wielofunkcyjnych wskazane do lokalizacji obiektów usługowych oraz usługowo-wytwórczych – jako tereny usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej; wiodącą funkcją terenów są ośrodki koncentracji specjalizowanych funkcji usługowych stanowiących usługi komercyjne,

b) tereny wskazane dla lokalizacji obiektów i zespołów usługowych, handlowych, gastronomicznych, a także moteli, stacji paliw i obsługi motoryzacji (naprawy, obsługa biznesu);

c) adaptuje się tereny istniejących działalności: produkcyjno – wytwórczej, obsługi technicznej i transportowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług „nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust. 1., pkt 15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu **UPW**,

d) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 – wyłącznie na terenach **UPW** położonych przy ul. Gliwickiej,

e) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrożenia środowiskowe i inne.

2) Przeznaczenie **dopuszczalne**:
mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom,
dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów, drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0m.

3) Lokalne **zasady zagospodarowania:**

b) dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,

c) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,

d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30% łącznej kubatury brutto budynku usługowego,

e) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej,

f) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ul. Gliwickiej i ul. Kozielskiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

g) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40% całości wydzielonej działki budowlanej.

4) Na terenach **UPW zabrania się:**

a) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, w sposób mogący powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,

b) lokalizacji w pasie terenu do 30m od linii rozgraniczających ulicy Kozielskiej i ul. Gliwickiej obiektów wielkokubaturowych oraz urządzeń i konstrukcji nie dostosowanych skalą do zabudowy istniejącej.

5) Na terenie **UPW**, przy ul. Kozielskiej, w północnej części terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z zapisami studium i zmiany studium oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice **zespołu folwarku;** wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jego granicach i w bezpośrednim otoczeniu wymagają: opracowania koncepcji zagospodarowania terenu pozytywnie zaopiniowanej przez konserwatora zabytków, w sposób określony w § 8, ust. 2, pkt 10) i w przepisach odrębnych, uzyskania jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej i pozytywnych opinii specjalistycznych (hydrogeologicznych, hydrotechnicznych) w związku z ochroną przyległych terenów doliny potoku Sośnicowickiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Zasady podziału nieruchomości stanowiących własność gminy oznaczone zostały na rysunku planu graficznym symbolem granic terenów objętych koncepcją podziału - wraz z proponowanym w planie podziałem oraz graficznym symbolem linii proponowanego podziału stanowiącymi koncepcję podziału. Dopuszcza się inny, niż zaproponowany na rysunku planu podział terenów stanowiących własność gminy, pod warunkiem utrzymania zasad i warunków ustalonych w planie dla ich przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki ewentualnego scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego na nowoprojektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60 % całości działki,
      d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego),
      f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

   Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, zlokalizowanej na terenach objętych granicami **terenów o zmienionym przeznaczeniu** oraz granicami **historycznego układu łanowego pól uprawnych,** oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi dopuszcza się podłużny podział działek podkreślający formę istniejących historycznych podziałów parcelacyjnych, w tym nakaz stosowania wzdłuż granic parcel łanowych ogrodzeń żywopłotowych; pozostałe parametry dla działek uzyskanych w wyniku podziału i ewentualnie scalenia nieruchomości jak dla terenów **MN**, z wykluczeniem podziałów poprzecznych (drugiej linii zabudowy).

   Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
      d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
      e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
      g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5m,

h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

4) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR** – na wydzielonych działkach, oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.
5) Warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia lub podziału nieruchomości na terenach **UHR, ZP** oraz **UPW** jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
6) Na terenach **UPW** przy ulicy Gliwickiej: dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do istniejących ulic; dla dalszych podziałów ustala się obowiązek uwzględnienia w koncepcji zagospodarowania i projekcie podziału: obsługi transportowej i dojazdów do wydzielonych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej tereny ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

4. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych, w tym wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 2** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
   1) W granicach terenu objętego **planem nr 2** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN, MU;** tereny zabudowy usługowej **UP, UHR, UPW** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie.
   2) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu s**ymbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak: linie proponowanego podziału (koncepcja podziału), linie zabudowy, granice historycznego układu urbanistycznego, linie zabytkowego układu komunikacyjnego – zmiana organizacji ruchu, linie pierzei handlowo-usługowych, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej, wartościowe przestrzenie placów i ulic i inne – uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
   3) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
   4) Na terenach objętych niniejszym planem: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
   5) Na terenach **MU** w strefie historycznego układu urbanistycznego, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtowanej jako pierzeje handlowo-usługowe dopuszcza się lokalizację szyldów, napisów reklamowych oraz znaków informacji wizualnej na elewacjach budynków pod warunkiem zachowania ich nieprzekraczalnej wysokości: do gzymsu podokiennego piętra, nad i w pasie pomiędzy oknami parteru.
   6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych

ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.

7) Oznacza się na rysunku **planu nr 2** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe.**
   a) Na terenach dolin rzecznych zaleca się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych oraz ścieżek.
   b) Zaleca się wprowadzenie oświetlenia parkowego wzdłuż głównych ciągów pieszych i rowerowych (główne aleje parkowe).
   c) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
   d) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych,** wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
8) W celu określenia szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w strategicznym dla miasta Sośnicowice obszarze **historycznego, zabytkowego centrum,** wraz ze zgodną ze studium korektą układu komunikacyjnego w gminie, wprowadza się następujące ustalenia:
   a) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **wartościowe przestrzenie placów i ulic** stanowiące przestrzeń publiczną wymagającą ukształtowania w formie wnętrza urbanistycznego o charakterze miejskiej alei handlowej: realizować poprzez zachowanie następujących warunków: linia zabudowy dla budynków przeznaczenia podstawowego - historyczna, określona elewacją frontową budynków istniejących, określona na rysunku planu linią pierzei; w formie ciągłej, zwartej linii zabudowy; przerwy w linii zabudowy dopuszcza się jedynie w przypadku urządzania przejść pieszych lub niezbędnych dojazdów, cofnięcie elewacji frontowej od ustalonej linii zabudowy możliwe tylko w przypadku wykorzystania powstałej przestrzeni pod urządzenia ogólnodostępne bezpośrednio związane z usługami (ogródki kawiarniane, miejsca ekspozycji, zieleń urządzona),
   b) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **płytę rynku miejskiego** o wymiarach 45 x 60m stanowiącą historyczną przestrzeń publiczną i ustala się docelowo przywrócenie rynkowi charakteru miejskiego placu spotkań / forum / służącego integracji mieszkańców; w tym celu ustala się bezwzględny zakaz zabudowy tego terenu; docelowo zaleca się przywrócenie na płycie rynku lokalizacji **figury** św. Jana Nepomucena oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
   c) ustala się, że **wartościowe przestrzenie placów i ulic** wraz z **płytą rynku miejskiego** wyznaczają obszar jakościowej zmiany przestrzeni publicznej w strefie śródmiejskiej; zaleca się docelowe ukształtowanie podłogi placu i ciągów pieszo-jezdnych – w jednym poziomie, bez krawężników; dopuszcza się lokalizację sezonowych „ogródków letnich", kawiarenek na wolnym powietrzu, itp. – w otoczeniu komponowanych i dekoracyjnych elementów małej architektury i elementów roślinnych, realizacja atrakcyjnej architektonicznie i o starannym wykonaniu podłogi parterów handlowo-usługowych, wraz z elementami małej architektury (fontanny, rzeźby, siedziska, murki, letnie ogródki); przy realizacji wszelkich obiektów kubaturowych i elementów małej architektury nakazuje się stosowanie rozwiązań o wysokiej jakości detalu architektonicznego z zastosowaniem materiałów naturalnych, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych o wysokiej jakości ze szczególnym uwzględnieniem materiałów kamiennych (bazalt, granit); oświetlenie, mała architektura i elementy rzeźbiarsko-dekoracyjne placu i sąsiednich ciągów pieszych - muszą uwzględniać przywrócenie atmosfery śródmiejskiej w historycznym centrum; dostosować rozwiązania do współczesnych potrzeb i wymogów konserwatorskich.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także dominant wysokościowych, punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, w tym dla obiektów stanowiących reprezentację dla funkcji i przeznaczenia terenu, atrakcyjnych w formie architektonicznej i krajobrazowej, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (objętych ochroną konserwatorską i wskazanych do pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji

przestrzenno-krajobrazowej).
2) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz (na terenach działalności produkcyjno-wytwórczych, dawnych PGR-ach).
3) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny potoku Sośnicowickiego a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobycie historycznych układów łanowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk i in. terenów otwartych - oznaczonych na rysunku planu: **ZPE, ZP, ZC, ZL i R** – o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, tereny zieleni parkowej, teren cmentarza, tereny leśne i zadrzewione oraz tereny rolnicze.**

3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
   – dla dróg ogólnodostępnych (wojewódzkich, powiatowych), co najmniej: 20 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 2:**
drogi wojewódzkie - zbiorcze - oznaczone symbolem „KZ 1/2”;
drogi powiatowe i gminne - lokalne - oznaczone symbolem „KL”;
drogi gminne - dojazdowe - oznaczone symbolem „KD”;
drogi wewnętrzne bez oznaczenia symbolem,
główne ciągi piesze i rowerowe,
parkingi w zieleni oznaczone symbolem „KP”;
2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym, a w szczególności: ulicami zbiorczymi (drogi wojewódzkie),
zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci

ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
   a) **KZ 1/2** - drogi i ulice klasy zbiorczej,
   b) **KL** - drogi i ulice klasy lokalnej,
   c) **KD** - ulice klasy dojazdowej,
   d) nieoznaczone symbolem ulice wewnętrzne wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   e) **KP** – parkingi w zieleni; miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autobusów turystycznych i innych oraz rowerów – z nasadzeniami roślinnymi umożliwiającymi ocienienie miejsc postojowych; obowiązuje urządzenie zieleni ochronnej, oddzielającej teren od strony zabudowy mieszkaniowej; parametry techniczne urządzeń komunikacyjnych określone w przepisach odrębnych.
4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
   docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
   dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
   przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.;
   przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
   modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
   Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
   b) **kanalizacja sanitarna:** odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni w Sośnicowicach, lub innej wskazanej przez gminę, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic); dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy); przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego; adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz grun-

tów,

d) **zaopatrzenie w gaz:** potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: – sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic; - dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust.1 pkt.31) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji - docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,
ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

f) **zaopatrzenie w energię cieplną** – w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

g) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

h) **gospodarka odpadami** – odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

3. W rozbudowie i budowie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezbędnych tras komunikacji nad doliną i korytarzem potoku Sośnicowickiego i jego dopływów, w formie mostów i estakad, stosując możliwie najmniejszą ilość podpór oraz najkrótsze możliwe przecięcia z doliną (pod kątem prostym).

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu realizacji projektowanych dróg obwodnicowych stanowiących zgodnie z ustaleniami zmiany studium podstawowe elementy korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu.
2. Do czasu realizacji obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 umożliwiającej docelowe wycofanie z zabytkowego centrum miasta Sośnicowice uciążliwego i zanieczyszczającego ten obszar tranzytowego ruchu kołowego, dopuszcza się adaptację stacji benzynowej zlokalizowanej w rejonie rynku, w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym „historyczny układ urbanistyczny".
3. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
4. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty
§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:
   1) 30% – dla terenów: **MN, MU, UHR, UPW,**
   2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w mieście Sośnicowice objętych granicami niniejszego planu),
   3) 0% – dla terenów: Z**PE, ZP, ZL, R, UP, KZ1/2, KL, KD i KP,**
   4) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r. (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. Rady Miejskiej w Sośnicowicach) objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte następującymi uchwałami: Uchwałą Nr XVI/86/96 z dnia 29 marca 1996 r., Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 roku oraz Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w mieście Sośnicowice objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

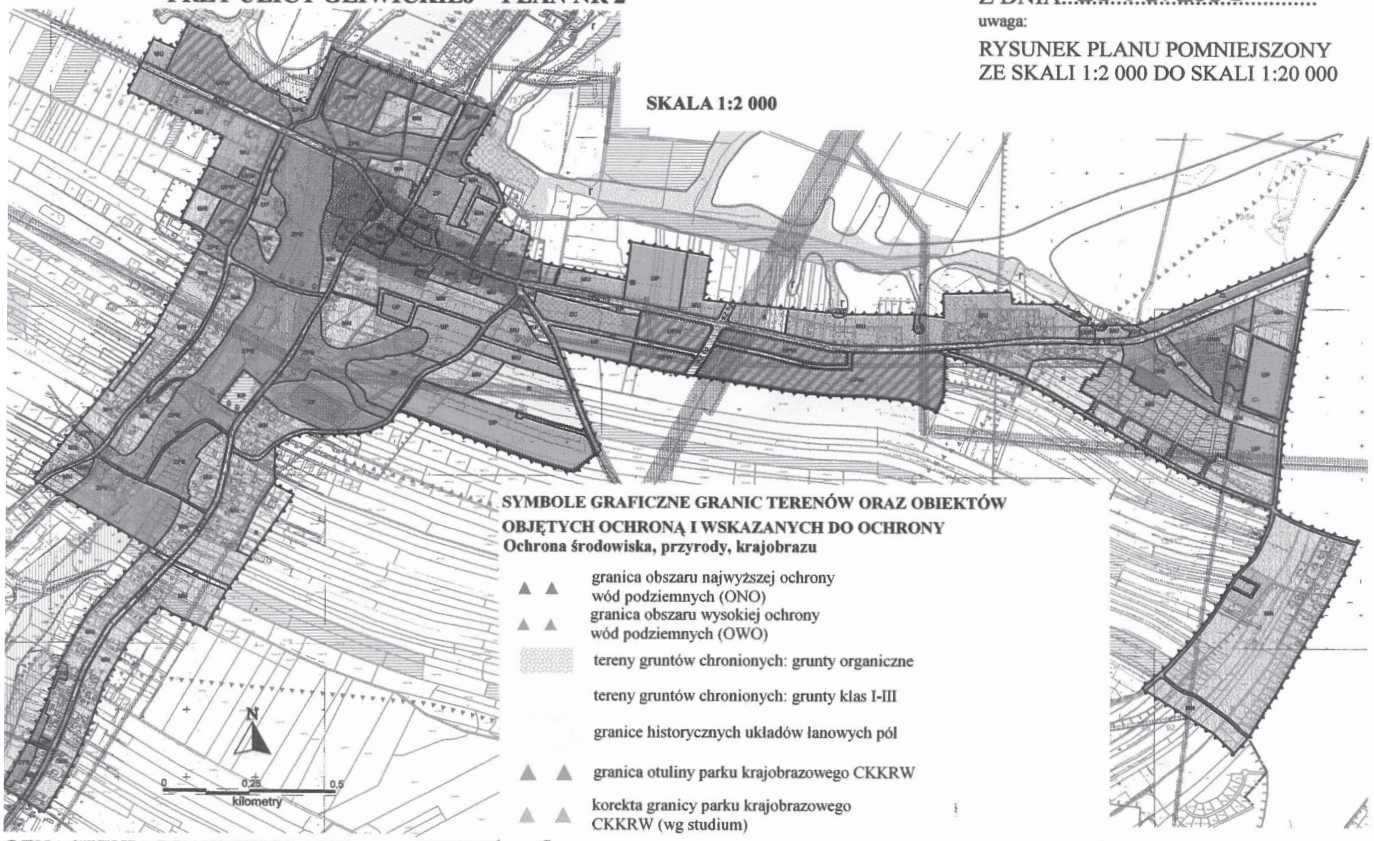
Krzysztof Zawadzki

Załącznik nr 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO MIASTA SOŚNICOWICE WRAZ Z TERENAMI USŁUGOWYMI PRZY ULICY GLIWICKIEJ - PLAN NR 2

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/217/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005
uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:20 000

SKALA 1:2 000



OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU – tereny zabudowy jednorodzinnej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekeologicznych
- ZP – tereny zieleni parkowej
- ZL – tereny leśne
- ZC – tereny cmentarzy

Tereny użytkowane rolniczo

- R – tereny rolnicze

Tereny komunikacji

- KZ 1/2, KL, KD, KP – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe obligatoryjn
- linie rozraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału
- linie proponowanego podziału
- główne ciągi piesze i rowerowe
- granica terenów objętych zmianą studium

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu

- granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)
- granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)
- tereny gruntów chronionych: grunty organiczne
- tereny gruntów chronionych: grunty klas I-III
- granice historycznych układów łanowych pól
- granica otuliny parku krajobrazowego CKKRW
- korekta granicy parku krajobrazowego CKKRW (wg studium)
- układy alejowe starodrzewia
- skupiska starodrzewia
- granice dolin
- tereny zalewowe (wody 100-letnie - 0,1 %)
- tereny przekształcone (nieczynne wyrobiska)
- granica obszaru górniczego

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- historyczny układ urbanistyczny
- płyta rynku miejskiego 45x60m
- pałac i park przypałacowy
- kościół parafialny
- zabytkowy budynek mieszkalny
- zabytkowa figura
- kapliczki i krzyże przydrożne
- cmentarz
- zespół folwarku
- stanowiska archeologiczne
- wartościowe przestrzenie placów i ulic
- pierzeje handlowo-usługowe
- punkt krajobrazowy
- otwarcie widokowe
- dominanta krajobrazowa funkcji usługowej

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 400kV
- linia energetyczna 110kV
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- oczyszczalnia
- stacja transformatorowa 20kV
- studnia głębinowa
- strefa ochronna cmentarza
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Wilcze Gardło

OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenie ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granice gminy
- granice terenów objętych stawką 12%

**do Uchwały Nr XXIII/217/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.**

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), z oznaczonymi granicami **planu nr 2.**

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/217/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sośnicowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Gliwickiej (plan nr 2):** – zgodnie z wykazem, który stanowi pozycję 17 w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 2.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sośnicowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Gliwickiej plan nr 2**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	27.10.2004	Marzec Paweł ul. Zygmunta Starego 43b/3 44-100 Gliwice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieci 10kV i 20kV były kablowane oraz by oddalić stację transformatorową od zabudowy mieszkaniowej.	2138/496	KZ 1/2	Uwzględniona				ad.1 Proponuje się określenie dla ul. Powstańców, stanowiącej drogę publiczną (droga powiatowa) wymagań technicznych i użytkowych odpowiadających drodze klasy lokalnej (KL).
2.	27.10.2004	Hüpsch-Marzec Hanna ul. Bednarska 5/4 44-100 Gliwice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć 10kV była kablowana oraz by oddalić stację transformatorową od zabudowy mieszkaniowej.	2138/496	jw.	Uwzględniona				Uwaga: proponowana korekta wymaga uzgodnienia z Zarządcą (Zarząd Dróg Powiatowych ul. Zygmunta Starego 17, 44-100 Gliwice).
3.	03.11.2004	Czepiel Józef ul. Pszczyńska 36a/10 44-100 Gliwice	jw.	2252/378	jw.	Uwzględniona				ad.2. W projekcie uchwały w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13, ust.3 pkt.5 elektroenergetyka), ustalono zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
4.	03.11.2004	Czepiel Zdzisława ul. Sobótki 2/7	jw.	2252/378	jw.	Uwzględniona				

		44-100 Gliwice								na rysunku planu symbolem graficznym oznaczone istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z założeniami); ustalono, że adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz, że docelowa lokalizacja stacji nastąpić może **w uzgodnieniu z zarządcą** sieci i **właścicielami nieruchomości**, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych; w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczono lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą **właścicieli terenów**, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe; ustalono **kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie** - w uzgodnieniu z zarządcą sieci; ustalono przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic.
5.	02.11. 2004	Więckowski Jarosław ul. Młyńska 4A 44-153 Sośnicowice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2. Dla działki przy ul Młyńskiej 4A - zmiana ustaleń planu z ZPE na MN	2296/426	jw.	uwzględniona w części				
6.	03.11 2004	Sadło-Bania Kornelia ul. Powstańców 25a, 44-153 Sośnicowice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach i zmiany klasy na drogę lokalną.	2149/596	jw.	Uwzględniona				
7.	03.11 2004	Sadło Zygmunt ul. Powstańców 25a, 44-153 Sośnicowice /Firma "Sadło"- Chłodnice/	1. jw. (także poz. 54)	257/1	jw.	Uwzględniona				
8.	08.11. 2004	Rutkowska Dorota, ul. Młyńska 9, 44-153 Sośnicowice	1. jw. 2. Sprzeciw wobec "kwalifikacji działki jako terenu zalewowego"	718/437, 719/438, 716/437, 717/438	jw.	uwzględniona w części				
9.	23.10. 2004	Mrugalla Barbara, ul. Powstańców 26, 44-153 Sośnicowice	1. jw. 2. Sprzeciw wobec przeznaczenia "domu do rozbiórki"	551, 552	jw.	Uwzględniona				
10.	08.11. 2004	Matuszek Bożena ul. Powstańców 4 44-153 Sośnicowice	1. jw. 2. Sprzeciw wobec przeznaczenia "domu do rozbiórki"	662/507, 663/507	jw.	Uwzględniona				
11.	03.11 2004	Goldman Lidia, ul. Powstańców 12, 44-153 Sośnicowice	1. jw. 2. Uwaga o dopuszczenie zabudowy w dolinie potoku.	brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
12.	20.10. 2004	Cioch Maria, ul. Powstańców 54, 44-153 Sośnicowice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć	677/496, 678/496	jw.	Uwzględniona				

			10kVi 20kV była kablowana							
13.	21.10.2004	Frejno Alfons, ul. Powstańców 28, 44-153 Sośnicowice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć 10kVi 20kV była kablowana	533, 534/788	jw.	Uwzględniona				**Podsumowanie:** Istniejące w planie ustalenia spełniają oczekiwania zgłaszających uwagi do planów odnośnie korekty klasy ulicy Powstańców, kablowania sieci NN oraz lokalizacji stacji transformatorowych. Należy także pamiętać, że oznaczone na rysunku planu symbole graficzne "stacji transformatorowych" - określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
14.	10.11.2004	Kaczmarczyk Maria, ul. Zygmuntowska 46/10, Gliwice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Obawa o złe oddziaływanie sieci energetycznych "średniego i wyższego napięcia"	2059/436	jw.	Uwzględniona				
15.	12.11.2004	Zelek Sebastian, ul. Powstańców 41, Sośnicowice	jw.	2397/378	jw.	Uwzględniona				
16.	12.11.2004	Bednarz Ernestyna, ul. Powstańców 60, Sośnicowice	jw.	60 brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
17.	12.11.2004	Bednarz Ernestyna, ul. Powstańców 60, 44-153 Sośnicowice	jw.	32 brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
18.	20.10.2004	Przybyła Marian, ul. Powstańców 21a, 44-153 Sośnicowi	jw.	1985/572	jw.	Uwzględniona				
19.	09.11.2004	Kaczmarczyk Grażyna, ul. Powstańców 38, 44-153 Sośnicowice	jw.	792/58	jw.	Uwzględniona				
20.	22.10.2004	Heryszek Jerzy Hryszek Janina, ul. Powstańców 14, 44-153 Sośnicowice	1.Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć 10kVi 20kV była kablowana	1513/596	jw.	Uwzględniona				

21.	25.10.2004	Cebulski Mariusz, ul. Powstańców 24, 44-153 Sośnicowice	1. jw. 2.Obawa o złe oddziaływanie sieci energetycznych "średniego i wyższego napięcia" 3. Wycofanie drogi przecinającej ul. Powstańców i Raciborską.	brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
22.	25.10.2004	Cebulski Marian Cebulski Franciszek Cebulska Bożena, ul. Powstańców 24, 44-153 Sośnicowice	1. Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Obawa o złe oddziaływanie sieci energetycznych "średniego i wyższego napięcia"	brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
23.	26.10.2004	Zelek Tomasz, ul. Przyszłości 2/6, Gliwice	jw.	236/378	jw.	Uwzględniona				
24.	25.10.2004	Kubieniec Maria, ul. Powstańców 3 44-153 Sośnicowice	jw.	763/519	jw.	Uwzględniona				
25.	27.10.2004	Michalik Jan, ul. Powstańców 44a, 44-153 Sośnicowice	jw.	2047/500	jw.	Uwzględniona				
26.	22.10.2004	Sieroń Ludwik, (bez ulicy) 44-153 Sośnicowice	jw.	brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
27.	22.10.2004	Pazera Danuta, ul. Powstańców 25, 44-153 Sośnicowice	jw.	2215/553	jw.	Uwzględniona				
28.	22.10.2004	Sieroń Elżbieta, (bez ulicy) 44-153 Sośnicowice	jw.	1456/39	jw.	Uwzględniona				
29.	25.10.2004	Janocha Janusz, ul. Powstańców 45, 44-153 Sośnicowice	jw.	2256/378	jw.	Uwzględniona				

30.	25.10.2004	Heinrich Helena ul. Powstańców 56, 44-153 Sośnicowice	1. Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć 10kVi 20kV była kablowana	brak nr ewid.	jw.	Uwzględniona				
31.	21.10.2004	Blacha Wilhelm, ul. Powstańców 9, 44-153 Sośnicowice	jw.	1745/592, 1755/697	jw.	Uwzględniona Uwzględniona				
32.	21.10.2004	Sieroń Sylwia i Engelbert, ul. Powstańców 48a, 44-153 Sośnicowice	jw.	7/297	jw.	Uwzględniona				
33.	20.10.2004	Drost Otylia, ul. Powstańców 46, 44-153 Sośnicowice	jw.	1815/498 i 442, 1511/499	jw.	Uwzględniona				
34.	20.10.2004	Kania Alfred, ul. Powstańców 10, 44-153 Sośnicowice	jw.	1913/619	jw.	Uwzględniona				
35.	20.10.2004	Kania Manfred, ul. Powstańców 10, 44-153 Sośnicowice	jw.	1913/619	jw.	Uwzględniona				
36.	20.10.2004	Twardawa Zuzanna, ul. Powstańców 4E, 44-153 Sośnicowice	jw.	349/1	jw.	Uwzględniona				
37.	20.10.2004	Labej Zygmunt, ul. Powstańców 10A, 44-153 Sośnicowice	jw.	1970	jw.	Uwzględniona				
38.	20.10.2004	Lenża Beata, ul. Powstańców 4, 44-153 Sośnicowice	jw.	350/1	jw.	Uwzględniona				

39.	20.10.2004	Foit Maria, ul. Powstańców 7, 44-153 Sośnicowice	1. Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć 10kVi 20kV była kablowana	627	jw.	Uwzględniona				
40.	20.10.2004	Borkertas Anna ul. Powstańców 5, 44-153 Sośnicowice	jw.	626	jw.	Uwzględniona				
41.	19.10.2004	Michalik Krzysztof, ul. Powstańców 44, 44-153 Sośnicowice	jw.	1927/500, 2425/500	jw.	Uwzględniona				
42.	19.10.2004	Michalik Józef, ul. Powstańców 44, 44-153 Sośnicowice	jw.	2425/500	jw.	Uwzględniona				
43.	19.10.2004	Salbert Rajmund, ul. Powstańców 27, 44-153 Sośnicowice	jw.	996/554	jw.	Uwzględniona				
44.	20.10.2004	Paterman Stefan, ul. Powstańców 48, 44-153 Sośnicowice	jw.	8842	jw.	Uwzględniona				
45.	29.10.2004	Foit Joanna, ul. Powstańców 26a, 44-153 Sośnicowice	jw.	338/550	jw.	Uwzględniona				
46.	04.11.2004	Urbanik Sonia, ul. Powstańców 22, 44-153 Sośnicowice	jw.	7-288	jw.	Uwzględniona				
47.	04.11.2004	Frystacka Edyta, ul. Powstańców 22, 44-153 . Sośnicowice	jw.	7-22	jw.	Uwzględniona				

48.	04.11.2004	Król Ruto, ul. Zielona 4, 44-153 Sośnicowice	1. Sprzeciw dotyczy przyjętej w planie klasy drogi Z 1/2 (zbiorczej) dla ulicy Powstańców w Sośnicowicach. 2.Zapisanie w planie by sieć 10kVi 20kV była kablowana	1855	jw.	Uwzględniona				
49.	12.11.2004 1	Smuda Małgorzata, ul. Młyńska 2, 44-153 Sośnicowice	Zmiana przeznaczenia ZPE na MN.	2044/421	ZPE	Uwzględniona częściowo				
50.	10.11.2004 2	Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna TRACHY, ul. Raciborska 37, 44-153 Sośnicowice	Uwaga dotycząca nie objęcia granicami planu wnioskowanych nieruchomości	Sośnicowice. 44 działki o łącznej pow. 17.7970 Karta 2 dod 3	ZPE		Nieuwzględniona			wniosek nr 112 W granicy planu część nieruchomości na obszarach zalewowych. Pozostałe - poza granicami planu
51.	10.11.2004 3	Gminna Spółdzielnia "Samopomoc Chłopska", ul. Kozielska 14, 44-153 Sośnicowice	O nadania symbolu UHR.	4 działki 460/17 o pow. 1.416 m2	UP	uwzględniona				UHR
52.	22.10.2004 4	Birkner Ewa i Józef, ul. Gliwicka 23 44-153 Sośnicowice	O zgodę na zalesienie.	1202/407, 408, 1206/412, cz. dz. 1126/622	ZPE	uwzględniono				
53.	13.10.2004 5	Kucharski Józef, ul. Olszynka 5, 44-100 Gliwice	O przekwalifikowanie drugiej działki (nr 686/487) na MN	1960/232 686/487	MN, ZPE					Dz. nr 1960/232 została objęta ustaleniami planu MN Dz. 686/487 położona jest na ZPE, na terenach zalewowych i glebach chronionych (organicznych)

54.	18.10.2004 6	Sadlo Zygmunt ul. Powstańców 25a, 44-153 Sośnicowice /Firma "Sadlo"- Chłodnice/	O zmianę zapisu planu umożliwiającego prowadzenie działalności (także poz. 7).	257/1	ZPE	uwzględniono				UHR
55.	08.11.2004 7	Guzicki Włodzimierz, ul. Barlickiego 19/6, 44-100 Gliwice Guzicey Lucjan i Krystyna, zam. jw.	A) o przeznaczenie UHR, MN zamiast ZPE, B) informacja, że działce 52/15 należącej do gminy nadano przeznaczenie UP, a działce przy ul. Ceramików MN, C) o usunięcie zakazu stosowania płotów z prefabrykatów betonowych	45/9, 47/15, 48/15, 49/15, 50/15, 51/15	ZPE	uwzględniono				ad. B) - inne warunki terenowe - umożliwiały przeznaczenie UP i MN,
56.	08.11.2004 8	Piecha Stefania ul. Zielona 1, 44-153 Sośnicowice	Sprzeciw do zaliczenia terenu jako zalewowy i parkowo-zielony (wraz z informacją potwierdzającą, że w czasie ostatniej powodzi nieruchomość była cz. zalana)	1136/441	ZPE	Uwzględniono częściowo	-			
57.	08.11.2004 9	Morcinek Sabina, ul. Powstańców 17a, 44-153 Sośnicowice	o rozszerzenie przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową i działalność usługową	575, 1078/576	MN	uwzględniono				Fragmenty działek położone poza granicami planu Ustalenia planu dotyczące zabudowy mieszkaniowej MN dopuszczają nieuciążliwą działalność usługową
58.	09.11.2004 10	PPUH "GUMEX", ul. Jagiellońska 4, 44-100 Gliwice	informacja o działalności: utylizacja odpadów gumowych i produkcja granulatu (rocznie ok. 1.000 ton odpadów)	bez nr działki		-				Plan powstaje dla terenów zurbanizowanych: przeważająca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; wysokie walory przyrodnicze, krajobrazowe, uwarunkowania w zakresie ochrony wód podziemnych, powierzchniowych (doliny) i inne - powodują ograniczenia dla działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, a tym samym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z

										ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu. Składowiska odpadów nie stanowią wskazanego kierunku rozwoju na terenach objętych planem - wszelkie ograniczenia uciążliwości sprzyjać mają modernizacji i rozwojowi nowych technik i technologii - dla rozwoju działalności nieuciążliwych. Ustalenia planu sprzyjają rozwojowi nieuciążliwych działalności usługowych i produkcyjno-wytwórczych.
59.	14.10.2004 11	Keller Marcin, ul. Daszyńskiego 546 A, 44-151 Gliwice	o ustanowienie służebności przejazdu na działkach 2380/72, 1853/89, w zamian wniosek: ciąg pieszo-jezdny	907/90, 902/90	MN		Nieuwzględniono			Nie dotyczy zakresu ustawowego sporządzania projektu planu miejscowego (decyzje)
60.	18.10.2004 12	Szwestke Barbara, ul. Gliwicka 7 44-153 Sośnicowice	o naniesienie funkcjonującej stacji paliw	214, 215		uwzględniono				
61.	25.10.2004 13	Janocha Janusz ul. Powstańców 45, 44-153 Sośnicowice	o skorygowanie oznaczenia stacji transformatorowej	1746/252	MN	uwzględniono				Oznaczenia symbolami - w tym stacji transformatorowych - są orientacyjne. W związku z korektą ul. Powstańców - uwaga zostanie uwzględniona.
62.	02.11.2004 14	Michalik Georg ul. Powstańców 31, 44-153 Sośnicowice	1. sprzeciw dla stacji transformatorowej, 2. zmiana zapisu z budownictwo-mieszkaniowe na mieszkaniowo-usługowe 3. sprzeciw wobec terenów zalewowych	2143/495	MN	uwzględniono				MN,UHR Oznaczenia symbolami - w tym stacji transformatorowych - są orientacyjne.
63.	02.11.2004 15	Cichoń Damian, ul. Lompy 8, 44-153 Sośnicowice	położenie działek względem ulic i sieci	292/12, 287/12			Nieuwzględniono			Uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Plan opracowywany jest na mapach zasadniczych. Zgodnie z § 4. projektu uchwały: - Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikają z przeniesienia metodą skanowania urzędowych

										map zasadniczych (i nie zwektoryzowanych map ewidencyjnych) i dlatego określają jedynie ich **orientacyjne położenie i przebieg** w obszarze objętym zmianą planu. Ewidencja stanowi jedynie informację orientacyjną - nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
64.										

Załączniki:
- zbiór 63 uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ
Czesław Jakubek
.....
(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/217/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 2** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy - finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1358

UCHWAŁA NR XXIII/218/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Łany Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE ŁANY WIELKIE, zwany dalej planem nr 3

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).
Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).
Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/87/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Łany Wielkie,** zwanego dalej **planem nr 3.**
2. Ustalenia **planu nr 3** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu - w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice – w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu będą ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 3** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi,** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.

5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
   8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
   9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
   11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
   12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
   13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt 11), przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
   14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt.13),
   15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane

i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,

16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) **przedsiębiorcy górniczym** – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę górniczego posiadającego koncesję,
20) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
21) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki, takie jak: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, o których mowa w przepisach odrębnych tego dotyczących, wydzielonej na działce rolniczej o powierzchni równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (wyliczonego w oparciu o użytki rolne i leśne na terenie gminy Sośnicowice) i której wydzielenie zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga jedynie opracowania operatu podziałowego,
22) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
23) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
24) **terenach zieleni ochronnej, izolacyjnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej; realizowane w formie pasów nasadzeń roślinnych (w trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, strefa krzewów i drzew) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do istniejących warunków glebowych oraz do pełnienia funkcji ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem oraz funkcji izolacji optycznej, z minimalnym 20 % udziałem krzewów i drzew iglastych, zielonych przez cały rok,
25) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
26) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych, w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone

i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,

27) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
28) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
29) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
30) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 3** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania – stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MNR, MU.**
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UHR, UPW.**
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZO.**
   4) Tereny użytkowane rolniczo - oznaczone na rysunku planu symbolami **R, RU.**
   5) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KL, KD.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu nr 3 wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 3** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
      a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
      b) granica obszaru wysokiej ochrony wód pod-

ziemnych OWO,
c) tereny gruntów chronionych: grunty klas I--III,
d) granice historycznych układów łanowych pól,
e) granice dolin,
f) układy alejowe starodrzewia,
g) skupiska starodrzewia,
h) pomnik przyrody.

2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
a) historyczny układ ruralistyczny,
b) zabytkowy układ komunikacyjny,
c) zespół folwarku,
d) stanowisko archeologiczne,
e) kapliczki i krzyże przydrożne,
f) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe,
g) dominanta krajobrazowa funkcji usługowej.

5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
a) linie energetyczne (20 kV, 10 kV),
b) sieci wodociągowe,
c) sieci kanalizacji sanitarnej,
d) stacja transformatorowa.

6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
3) tereny własności gminy – dzierżawione,
4) tereny własności gminy,
5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
7) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
8) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
9) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).

7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 3** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.

8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
1) Na obszarze objętym granicami **planu nr 3** obowiązują następujące **zakazy:**
a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę iłów plioceńskich.
e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących **użytki klas I-III** oraz **gleb pochodzenia organicznego** a także gruntów leśnych, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 3** obowiązują następujące **nakazy:**

a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w **obszarze najwyższej wysokiej ochrony wód podziemnych** (ONO, OWO), określonych w przepisach odrębnych.
b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
d) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz systemów indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
e) Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych. Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
f) Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim: w strefie obniżeń terenów cieków wodnych i w strefie przybrzeżnej lasu.
g) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny,** określające granice obszaru naturalnej doliny cieku wodnego dopływającego do potoku Sośnicowickiego występującej w niniejszym planie, oznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością, w których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE**.
h) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska i układy alejowe starodrzewia,** oraz **pomniki przyrody** i ustala się nakaz ochrony tych obiektów określony w przepisach odrębnych; obowiązuje spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.
i) W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących otwarć widokowych na panoramy z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

2. W celu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:
   1) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
   2) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
   3) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: 20kV o szerokości 20m (po 10m od osi w obie strony), 10kV o szerokości 10m (po 5m od osi w obie strony); w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zielenią zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.
5) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.
6) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt 3), 4) i 5) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu **ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na **rysunku planu nr 3** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one warunkom ochrony i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

1. **Ochrona konserwatorska:**
   1) nakazuje się ochronę ujawnionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji,
   2) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonego na rysunku planu **stanowiska archeologicznego**, muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz – w razie potrzeby – z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
   3) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu **terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej,** wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach;
   4) ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,
   5) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych.
   6) ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych** wpisanych do rejestru zabytków wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,
   7) ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.
2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**
   1) **historyczny układ ruralistyczny** wskazany do objęcia ochroną konserwatorską: z zachowanym owalnicowym przebiegiem dróg, stanowiący wartość kulturową i przestrzenną wraz z układem łanowym pól – w przestrzeni miejscowości Łany Wielkie wyróżnia go i podkreśla funkcja centrotwórcza zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU**, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego,
   2) z**espół folwarku;** założenie folwarczne z XIX wieku, zabudowania gospodarcze, budynek mieszkalny, niewielki park ze starodrzewiem - wg studium do objęcia ochroną; w ustaleniach planu oznaczony symbolem graficznym na terenach **RU** – obsługi produkcji rolnej; ustala się zachowanie wartości i ich rewaloryzację; obowiązuje pozytywna opinia konserwatorska dla koncepcji zmiany zagospodarowania w obszarze oznaczonym granicami folwarku,
   3) **średniowieczne grodzisko** z XII – XIII w, wpi-

sane do rejestru zabytków (nr 1092/69) jako stanowisko archeologiczne Nr 2, objęte wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych - oznaczone na rysunku planu na terenach **ZPE** symbolem graficznym: **stanowisko archeologiczne,**

4) **istniejące kapliczki przydrożne;** w tym kapliczka barokowa wpisana do rejestru, objęta wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną (nr 1064/69 i pomniki przyrody: nr 233) określoną w przepisach odrębnych; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZPE i ZO** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zieleni i wód,** oraz symbolem **R**, o przeznaczeniu podstawowym: **tereny użytkowane rolniczo.** Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) w rejonie występowania oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi **stanowiska archeologicznego i kapliczki przydrożnej** wraz z pomnikami przyrody i najbliższym otoczeniem – obowiązuje uzgodnienie wszelkich koncepcji zagospodarowania terenu i terenów przyległych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w strefie min. 50m od obiektów z nadzorem archeologicznym i konserwatorskim zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
      c) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz.
   3) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) adaptację istniejących obiektów i istniejącego zagospodarowania,
      b) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów – w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
      c) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
      d) tereny rekreacji i sportu,
      e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZO** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni ochronnej, izolacyjnej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
      a) urządzenie terenów zieleni izolacyjnej i ochronnej,
      b) sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
      c) budowę urządzeń ochrony środowiska (w tym: ekrany akustyczne).
   2) Na terenach dopuszcza się:
      a) parkingi, przystanki komunikacji masowej,
      b) niezbędne drogi dojazdowe,
      c) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Na terenach oznaczonych symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny rolnicze,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,

b) zachowanie **historycznego układu łanowego pól uprawnych,** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól),
c) zapobieganie degradacji gruntów, w sposób określony w przepisach odrębnych.

2) Na terenach **dopuszcza się:**
a) **zabudowę zagrodową,** przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
b) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla zabudowy zagrodowej;
c) adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
d) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3) Na terenach, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych i poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MNR i MU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej,** symbolami: **UP, UHR, UPW,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej** oraz symbolem **RU** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej **zabudowy mieszkaniowej** ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
– budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
– obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
– wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
– modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** ustala się, co następuje:
1) Na terenach **ustala się:**
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy

wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),

c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Na terenach **dopuszcza się:**
   a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
   b) na istniejących działkach o małej szerokości - możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
   c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.
3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
   a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków, lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego;
   b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleń urządzona,
   c) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
   d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
   b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,
   c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
   d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia, usługi rzemiosła – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
   e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN określone w § 11, ust. 2, pkt 1).

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MNR** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zagrodowa, przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) lokalizacja budynków o charakterze „rezydencjonalnym" na dużych działkach stanowiących gleby wysokich klas, położonych na terenach zurbanizowanych sołectwa Łany Wielkie – w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) adaptację istniejących podziałów nieruchomości o powierzchni działek mniejszej niż 1500m^2, z zastrzeżeniem utrzymania dla nowoprojektowanych budynków min. 70% powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy),
      b) realizację drugiej linii zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) adaptacja zabudowy zagrodowej na cele agroturystyki,

b) nieuciążliwe usługi w parterach budynków lub jako wolnostojący budynek dla przeznaczenia uzupełniającego,
c) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
d) zieleń urządzona,
e) dojazdy, parkingi na własnej działce,
f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z dopuszczeniem 1 budynku gospodarczego i /lub/garażowego,
b) budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości: jedna kondygnacja + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; rozczłonkowana, horyzontalna bryła budynku wpisana w krajobraz; wysokość budynku dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz otwarty; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 70% całości działki,
d) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0 m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowego) o nachyleniu połaci dachowych około 40 - 45 stopni,
e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MNR określone w § 11, ust. 2, pkt 2) i pkt 3).

3. Oznacza się symbolem **MU** tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.**

1) Na terenach **ustala się:**
a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie **historycznego układu ruralistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
b) teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Łanów Wielkich, takich jak między innymi: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców,
c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Na terenie **MU zabrania się:**
a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.

3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
b) obiekty i urządzenia małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) pasaże handlowo-usługowe,
e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
g) dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach.

4) Na terenach ustala się następujące l**okalne zasady zagospodarowania:**
a) budynek lub zespół budynków dla przezna-

czenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
b) realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,
c) nowe budynki mieszkalne – zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
d) realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej „kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
e) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27 – 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
f) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **dominantę usługową w krajobrazie** i zaleca się indywidualne ukształtowanie budynku usługowego jako atrakcyjnej architektonicznie dominanty; tym celu dopuszcza się przekroczenie obowiązującej wysokości i gabarytów, lecz nie więcej niż o 30 % łącznej kubatury brutto budynku; realizacja wymaga wykonania koncepcji pozytywnie zaopiniowanej przez właściwy organ administracji samorządowej,
g) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
h) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
i) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 2, pkt 4) i pkt 5).

3. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
   1) **UP – tereny usług publicznych,** służące **realizacji celu publicznego,** takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, na których ustala się:
      a) nieuciążliwe usługi podstawowe - realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
      b) realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów i urządzeń terenowych,
      c) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,
      d) w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków usług komercyjnych, urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki oraz terenów zieleni publicznej,
      e) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.
   2) **UHR – tereny usług komercyjnych:** handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:
      a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
      b) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,
      c) w granicach terenów usług komercyjnych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków

i urządzeń terenowych rekreacji (w tym rekreacji indywidualnej), sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce),

d) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki) z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych.

3) Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**
   a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 50 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
   b) lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, usługi informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele, motele), instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych, przedstawicielstwa firm, oraz pozostałych nieuciążliwych usług stanowiących przedsięwzięcia komercyjne takich jak: gastronomia i rzemiosło, obsługa motoryzacji i komunikacji, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa),
   c) elementy małej architektury, zieleń urządzona,
   d) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
   e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP i UHR:**
   a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego,
   b) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
   c) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie projektowanego zagospodarowania terenu oraz koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),
   d) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
   e) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
   f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
   g) zaleca się, by nie stosować ogrodzeń w części frontowej terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych.

4. Wyznacza się **tereny usług wielofunkcyjnych** oznaczone na **rysunku planu nr 3** symbolem **UPW**, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne.
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) tereny usług wielofunkcyjnych wskazane do lokalizacji obiektów usługowych oraz usługowo-wytwórczych – jako tereny usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej; wiodącą funkcją terenów są ośrodki koncentracji specjalizowanych funkcji usługowych stanowiących usługi komercyjne,
      b) tereny wskazane dla lokalizacji obiektów i zespołów usługowych, handlowych, gastronomicznych, a także moteli, stacji paliw i obsługi motoryzacji (naprawy, obsługa biznesu).
   2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom,
      b) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
      c) drogi wewnętrzne, dojazdy; garaże i parkin-

gi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
e) zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0m.

3) Lokalne **zasady zagospodarowania:**
a) dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,
b) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
c) wprowadza się zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.
d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30 % łącznej kubatury brutto budynku usługowego,
e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ulicy Łabędzkiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40 % całości wydzielonej działki budowlanej,
g) na terenach **UPW zabrania się** składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

5. Oznacza się symbolem **RU** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**
1) Na terenach **ustala się:**
a) nieuciążliwe działalności produkcyjno-wytwórcze związane z rolnictwem i leśnictwem,
b) obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa: składy i magazyny, handlu hurtowego, bazy i zaplecza administracyjno - techniczne lub socjalne,
c) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,
d) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,

2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) obiekty usługowe i produkcyjne towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe,
b) mieszkania wbudowane, realizowane pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekraczają 25.0 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
c) wolnostojący budynek gospodarza (właściciela) terenu **RU**; lokalne zasady zagospodarowania: wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie budynku w krajobrazie; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,
d) urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, dojazdy,
e) garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
f) zieleń ochronna, wygradzająca teren, realizowana w postaci pasów wzdłuż ogrodzenia o minimalnej szerokości 5.0m; zieleń urządzona o charakterze parkowym,
g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym anteny nadawcze emitujące promieniowanie niejonizujące, które można lokalizować pod warunkiem, że będą stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie terenu **RU** oraz będą miały znaczenie strategiczne dla miejscowości Łany Wielkie i gminy Sośnicowice.

3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
a) nieprzekraczalna wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygna-

cja nadziemna z dachem dwuspadowym (dopuszcza się poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

b) nieprzekraczalna wysokość budynków usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie budynku w krajobrazie; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,

c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 60 %,

d) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,

e) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych i nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona,

f) obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość,

g) obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w paragrafie 7 oraz w przepisach odrębnych,

h) obowiązuje, zgodny z przepisami odrębnymi, sposób gromadzenia i zagospodarowania rolniczego ścieków z prowadzonej działalności rolniczej (zagospodarowanie rolnicze, podczyszczanie i zagospodarowanie rolnicze lub własna oczyszczalnia ścieków),

i) zabrania się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

4) Oznacza się na terenie **RU** symbolem graficznym granice **zespołu folwarku,** dla którego ustala się zachowanie wartości istniejących obiektów i ich rewaloryzację; oznacza się symbolem graficznym **skupiska i układ alejowy starodrzewia** i nakazuje się zachowanie i odbudowę tych elementów założenia parkowego; obowiązuje nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu „tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne - gabaryty, układ i kompozycja) w kształtowaniu terenu; wszelkie zamierzenia inwestycyjne, modernizacje i adaptacje realizowane w granicach folwarku wymagają pozytywnej opinii konserwatorskiej dla koncepcji zagospodarowania terenu oraz akceptacji właściwego organu administracji samorządowej.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki** ewentualnego **scalania i podziału nieruchomości,** obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego na nowoprojektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60 % całości działki,
      d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego),
      f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymaga-

jące jedynie wykonania przyłączy.

2) Na terenach **MNR** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   a) wtórny podział działek przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, z zastrzeżeniem by w ich wyniku nie powstawały działki mniejsze niż 1500m2,
   b) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70 % całości działki,
   c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
   d) forma geometryczna działki: wydłużony prostokąt, prostopadły do pasa drogowego,
   e) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
   f) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
   g) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
3) Dla zabudowy zagrodowej (rezydencjonalnej) **MNR**, zlokalizowanej na terenach objętych granicami **terenów o zmienionym przeznaczeniu** oraz granicami **historycznego układu łanowego pól uprawnych,** oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi dopuszcza się podłużny podział działek podkreślający formę istniejących historycznych podziałów parcelacyjnych, w tym nakaz stosowania wzdłuż granic parcel łanowych ogrodzeń żywopłotowych;
4) Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
   b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
   c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
   d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
   e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
   f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
   g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,
   h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
5) Na terenach **MU** w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej; dopuszcza się jedynie podłużny podział działek podkreślający formę istniejących historycznych podziałów parcelacyjnych,
6) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR i UPW** – na wydzielonych działkach, oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych oraz usług wielofunkcyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.
7) Dla podziałów mających na celu wydzielenie zabudowy zagrodowej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu na **terenach użytkowanych rolniczo**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny rolnicze,** obowiązują przepisy o podziale nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, określone w przepisach odrębnych.

3. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 3** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
   1) W granicach terenu objętego **planem nr 3** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W planie określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i

wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę - jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN, MNR, MU** oraz tereny zabudowy usługowej **UP, UHR i UPW** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej i adaptowanej zabudowie.

2) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak: linie zabudowy, granice historycznego układu ruralistycznego, linie zabytkowego układu komunikacyjnego, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej, punkty krajobrazowe i widokowe oraz dominanta krajobrazowa funkcji usługowej - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
3) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
4) Na terenach objętych niniejszym planem: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
5) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z **zakazem** stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
6) Oznacza się na rysunku **planu nr 3** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe.**
   1) Na terenach dolin rzecznych ustala się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych oraz ścieżek.
   2) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym - o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
   3) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych,** wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także dominant wysokościowych, punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, w tym dla obiektów stanowiących reprezentację dla funkcji i przeznaczenia terenu, atrakcyjnych w formie architektonicznej i krajobrazowej, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów.
   2) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz (na terenach działalności produkcyjno-wytwórczych, dawnych PGR-ach).
   3) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny cieku wodnego dopływającego do potoku Sośnicowickiego, a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobycie historycznych układów łanowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk i in. terenów otwartych - oznaczonych na rysunku planu: **ZPE, ZO i R** – o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, tereny zieleni ochronnej** oraz **tereny rolnicze.**

3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej

przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
   – dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
   a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
   b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
   c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 3:**
      a) drogi powiatowe i gminne-lokalne – oznaczone symbolem „KL”;
      b) drogi gminne – dojazdowe – oznaczone symbolem „KD”;
      c) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
      b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
      c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych,
      d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
   3) Adaptuje się istniejące t**ereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
      a) **KL** – ulice klasy lokalnej,
      b) **KD** – ulice klasy dojazdowej.
   4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
      a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
      b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu

łuków i odcinków prostych jezdni,
c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie **sieci infrastruktury technicznej** niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej** – zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
b) **kanalizacja sanitarna:**
– prowadzona do zbiorczej oczyszczalni ścieków zgodnie z założeniami budowy systemu kanalizacji w gminie,
– dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) kanalizacja deszczowa: docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy); przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego;
d) **zaopatrzenie w gaz:** potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach:
– sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
– dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
– oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami,** o których mowa w § 3 ust.1 pkt 28) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
– w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,
– dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę,
– ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
– ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
f) **zaopatrzenie w energię cieplną:** w zaopa-

trzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

g) **telekomunikacja**: kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

h) **gospodarka odpadami:** odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu realizacji projektowanych dróg obwodnicowych stanowiących zgodnie z ustaleniami zmiany studium podstawowe elementy korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu.
2. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust.3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:
   1) 30% – dla terenów: **MN, MNR, MU, UHR,**
   2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Łany Wielkie objętych granicami niniejszego planu),
   3) 0% – dla pozostałych terenów: Z**PE, ZO, R, RU, UP, KL i KD**.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Łany Wielkie objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

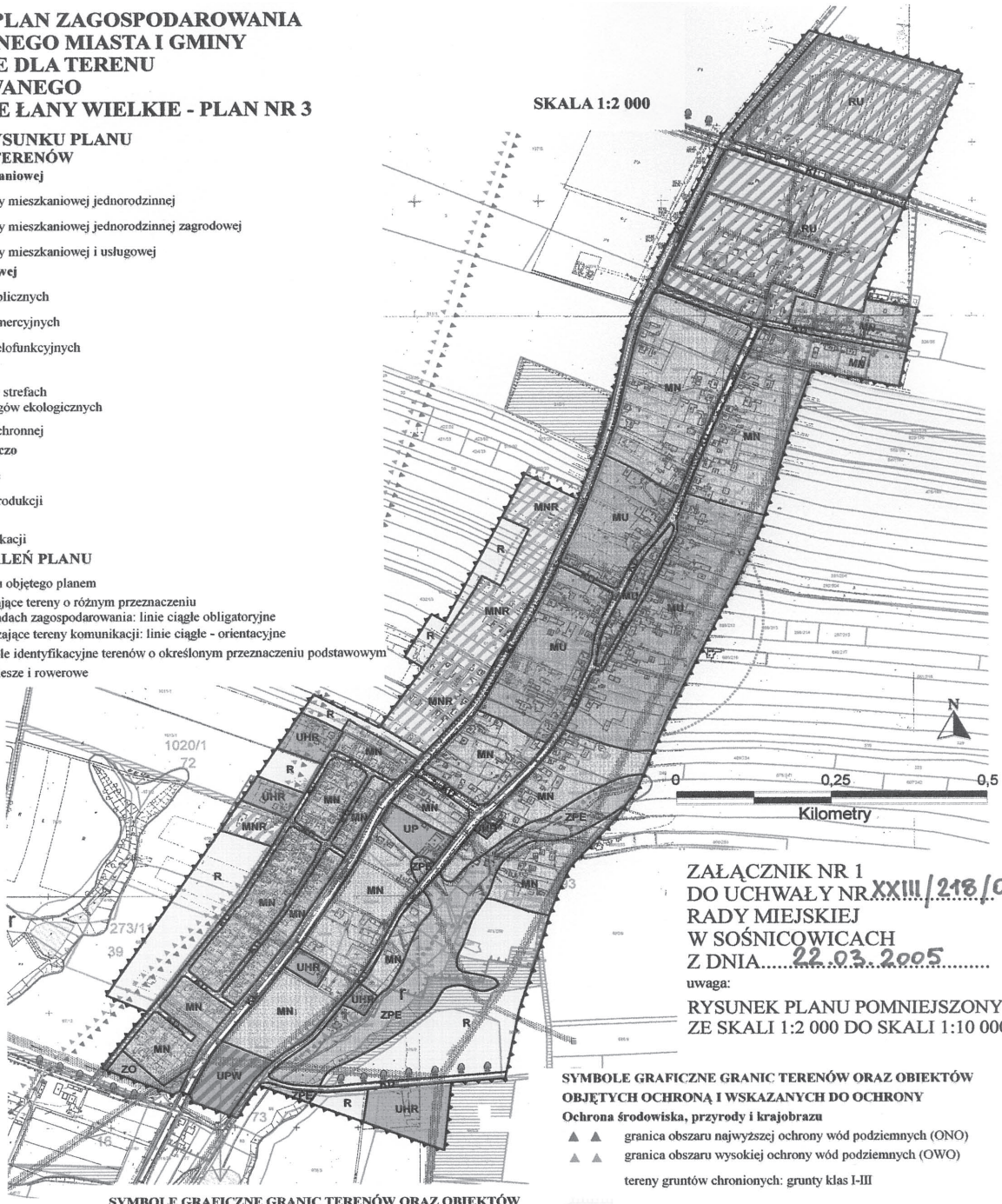
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE ŁANY WIELKIE - PLAN NR 3

SKALA 1:2 000



OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIA TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych
- ZO – tereny zieleni ochronnej

Tereny użytkowane rolniczo

- R – tereny rolnicze
- RU – tereny usług produkcji

Tereny komunikacji

- KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/218/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005

uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:10 000

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I INNYCH

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- stacja transformatorowa 20kV

USTALENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granica terenów objętych stawką 12 %

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)
- granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)
- tereny gruntów chronionych: grunty klas I-III
- granice historycznych układów łanowych pól
- granice dolin
- układy alejowe starodrzewia
- pomnik przyrody

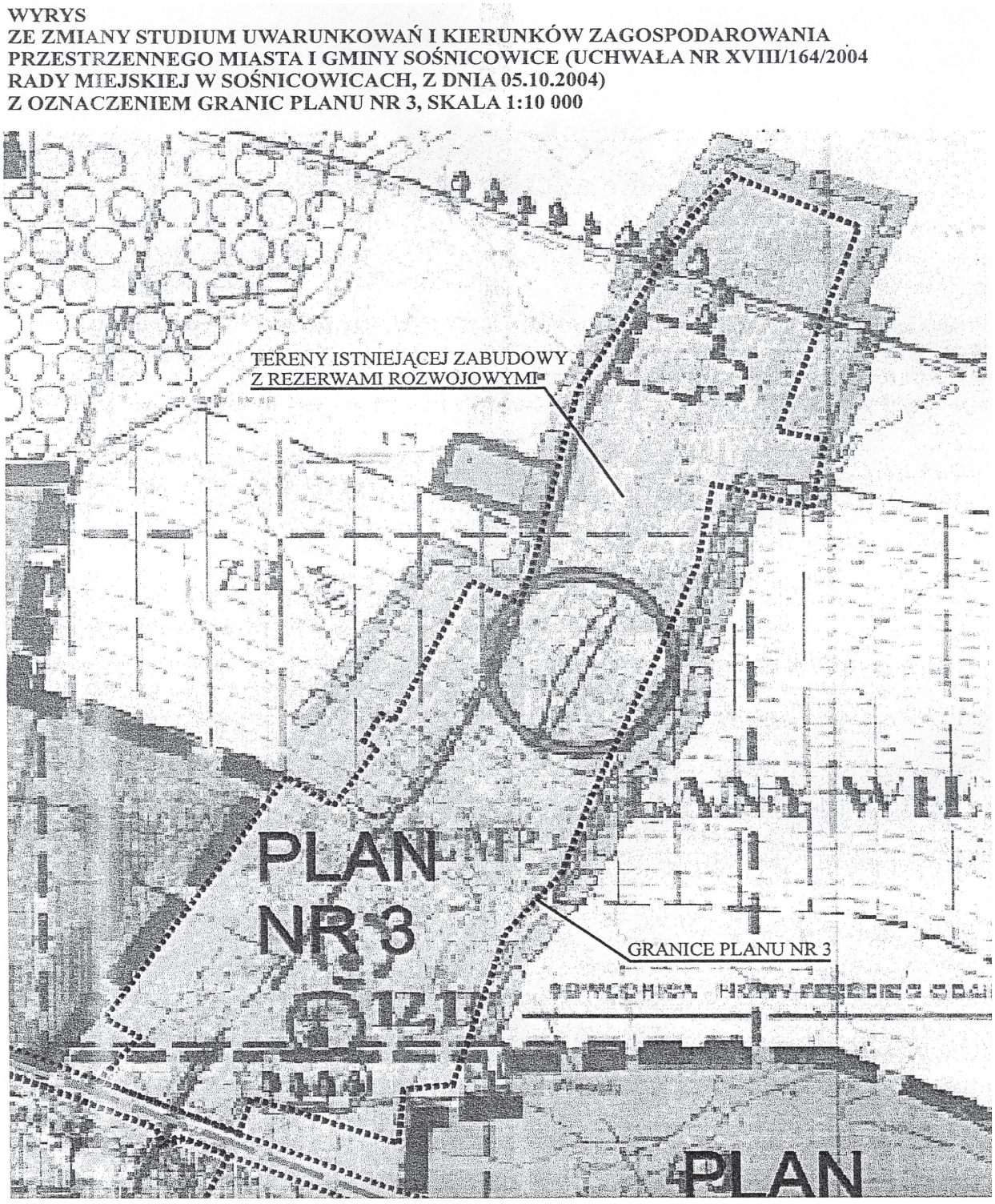
Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- zespół folwarku
- stanowisko archeologiczne
- kapliczki, krzyże przydrożne
- punkty krajobrazowe
- otwarcia widokowe
- dominanta krajobrazowa funkcji usługowej

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/218/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2**: wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), wykonany w skali studium tj. w skali 1: 10000, z oznaczonymi granicami **planu nr 3.**



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/218/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22.03.2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach, rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Łany Wielkie (plan nr 3):** – zgodnie z wykazem, który stanowi pozycję 17 w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 3: brak uwag.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Łany Wielkie**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.										
2.	BRAK UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO SOŁECTWA ŁANY WIELKIE									

BURMISTRZ

Czesław Jakubek

.....

(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/218/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 3** wynika że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy – finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1359

UCHWAŁA NR XXIII/219/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Bargłówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sosnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE BARGŁÓWKA, zwany dalej planem nr 4

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
- Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
- Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§7).
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
- Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
- Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
- Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
- Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
- Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
- Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/91/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Bargłówka,** zwanego dalej **planem nr 4.**
2. Ustalenia **planu nr 4** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice – w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Bargłówka są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 4** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice **obejmuje tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi,** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym tereny ofertowe oznaczone: w studium jako fragment terenu **9M**, w zmianie studium jako teren **13M**. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami, z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
   5) Wykreowanie obszarów o funkcji rekreacyjnej, pełniących jednocześnie funkcje powiązań przyrodniczych, w tym wyznaczenie terenów parkowych wraz z ciągami pieszo-spacerowymi i rowerowymi.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional wersja 7.0 i 7.5, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podpo-

rządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt.11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt.11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt.13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
20) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek letniskowy przeznaczony do okresowego wypoczynku,
21) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
22) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbro-

jenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,

23) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
24) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
25) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
26) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
27) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych, w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
28) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
29) **w obszarze Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW)** – należy przez to rozumieć położenie całego obszaru objętego planem w zasięgu granic PK CKKRW oznaczonych symbolem graficznym na rysunku studium oraz rysunku zmiany studium.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1. ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 4** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informację o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP, UHR, USTR.**
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZL.**
   4) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ1/2, KL, KD.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 4** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 4** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe – orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału (proponowane w planie opracowanie koncepcji podziału i zagospodarowania terenu).
   6) Linie proponowanego podziału (koncepcja podziału).
   7) Granice terenu objętego zmianą studium.
   8) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu – bez oznaczeń na rysunku planu, z uwzględnieniem w ustaleniach planu, że obszar objęty **planem nr 4** w całości znajduje się w zasięgu obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych OWO i w granicach Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.
      a) granice doliny.
   2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
      a) kościół parafialny wraz z otoczeniem,
      b) kapliczki i krzyże przydrożne,
      c) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe.
5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
   1) linie energetyczne (220kV, 15kV, 10kV),
   2) sieci wodociągowe,
   3) stacja transformatorowa.
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
   a) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   b) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
   c) tereny własności gminy,
   d) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   e) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   f) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
   g) złożone wnioski do planu – po 12.2003.
   h) granica gminy,
   i) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 4** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu
   1) Na obszarze objętym ustaleniami **planu nr 4** obowiązują następujące **zakazy:**
      a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
      b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
      c) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wy-

kracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
d) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
e) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 4** obowiązują następujące **nakazy:**
a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w obszarze **wysokiej ochrony wód podziemnych** (OWO), określonych w przepisach odrębnych.
b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
d) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
e) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny**, określające granice terenów naturalnych dolin potoków i ich dopływów występujących w niniejszym planie, na których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE i ZL.**
f) Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim: w strefie obniżeń terenów cieków wodnych i w strefie przybrzeżnej lasu oraz ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej (leśnej i zadrzewień śródpolnych) stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.
g) W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących panoram i otwarć widokowych na tereny otwarte z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

2. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu.
1) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
2) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust. 1, pkt 28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych: 220 kV o szerokości 40m (po 20m od osi w obie strony), 15kV i 10kV (o szerokości 10m, po 5m od osi w obie strony).
a) podczas realizacji nowoprojektowanych tras komunikacyjnych przecinających teren strefy technicznej linii energetycznej wysokiego napięcia obowiązuje wymóg wykonania zabezpieczeń (obostrzeń), określonych w przepisach odrębnych;
b) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.
5) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych elementów zagospodarowania.

6) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 3 pkt 3), 4) i 5) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony i kształtowania środowiska oraz **ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone dla terenów wydzielonych **na rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z zasadami ochrony wyrażonymi na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W ustaleniach niniejszego planu obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w obszarze **Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW), łącznie z określonymi w przepisach odrębnych, w tym z ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego CKKRW.

1. Ochrona konserwatorska:
   1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych.
2. Na rysunku **planu nr 4** oznaczono symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych** wskazane do ochrony:
   1) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejący budynek **kościoła parafialnego** – obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,
   2) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejącą **kapliczkę przydrożną** i ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował ten obiekt jako stanowiący dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPE, ZL,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód.**
Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      c) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz.
   3) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów – w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
      b) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
      c) tereny rekreacji i sportu,
      d) niezbędne dojazdy, ciągi komunikacji pieszej

i rowerowej,
e) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
      a) użytkowanie zgodne z planem urządzania lasów,
      b) wyklucza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele niż użytkowanie i zagospodarowanie w celach turystycznych, wypoczynkowych i edukacyjnych,
      c) zakaz dewastacji drzewostanu,
      d) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1. i 2., **dopuszcza się:**
   1) **adaptację** istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.; **lokalne zasady zagospodarowania:** realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
   2) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.,
   3) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych, „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne,
   4) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
   5) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1. i 2, **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych i poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP, UHR i USRT,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
- modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierw-

szym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Na terenach **dopuszcza się:**
a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
b) na istniejących działkach o małej szerokości – możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.

3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków;
b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) niezbędne dojazdy,
e) parkingi na własnej działce,
b) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,
c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN** określone w § 11, ust. 3, pkt 1).

2. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) **UP – tereny usług publicznych,** służące **realizacji celu publicznego,** takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, na których ustala się:
a) nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
b) dopuszcza się modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej terenu, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
c) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.

2) **UHR – tereny usług komercyjnych:** handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwór-

czych, na których ustala się:
a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
b) dopuszcza się modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej terenu, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
c) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne **UP**), z zastrzeżeniem zgodności z wymaganiami „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych,
d) adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania.

3) Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**
a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 50% kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
b) lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, usługi informacji i łączności, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej, oraz pozostałych nieuciążliwych usług stanowiących przedsięwzięcia komercyjne takich jak: gastronomia i rzemiosło, straż pożarna, obsługa motoryzacji i komunikacji (w tym lokalne stacje paliw), z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa),
c) elementy małej architektury,
d) zieleń urządzona,
e) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania** terenów **UP i UHR:**
a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy usługowej zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu; dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
b) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
d) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

3. Oznacza się symbolem **USTR** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny usług sportu, turystyki i rekreacji.**
1) Na terenach **ustala się:**
a) tereny rekreacji i sportu,
b) budynki rekreacji indywidualnej,
c) urządzenia i obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej oraz turystyki i sportu,
2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) obiekty i urządzenia towarzyszące dla obsługi sportu, turystyki i rekreacji, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne,
b) zieleń urządzona, komponowane nasadzenia roślinne o charakterze leśnym parkowym,
c) dojazdy, parkingi,
d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3) Na terenach **dopuszcza się:**
a) adaptację istniejących podziałów nieruchomości na wydzielonych działkach dla realizacji budynków rekreacji indywidualnej,
b) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, z dopuszczeniem podwyższenia wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m oraz warunku zastosowania spadku dachu ok. 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej); kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach

naturalnych,
c) zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo - turystyczne.

4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
a) ustala się zasadę lokalizacji **1 budynku rekreacji indywidualnej** na 1 działce, z zakazem budowy budynków gospodarczych; forma budynku rekreacji indywidualnej: budynek drewniany lub murowany, o wysokości jednej kondygnacji z dachem w spadku o nachyleniu połaci ok. 45 do 70 stopni; obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych; powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70 % całości działki,
b) **obiekty dla obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego,** takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne oznaczają budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych: wolnostojące lub jako zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi o nieprzekraczalnej wysokości jednej kondygnacji nadziemna (poddasze użytkowe), maksymalnie 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 9,0m do szczytu kalenicy; dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 – 45 stopni; wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; partery pawilonów powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki dla budynków rekreacji indywidualnej oraz pozostałych (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70 % całości działki,
d) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości na terenach **USTR** określone w § 11, ust. 3, pkt 2).

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Zasady podziału nieruchomości stanowiących własność gminy oznaczone zostały na rysunku planu graficznym symbolem granic terenów objętych koncepcją podziału – wraz z proponowanym w planie podziałem oraz graficznym symbolem linii proponowanego podziału stanowiącymi koncepcję podziału. Dopuszcza się inny, niż zaproponowany na rysunku planu podział terenów stanowiących własność gminy, pod warunkiem utrzymania zasad i warunków ustalonych w planie dla ich przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki ewentualnego scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60% całości działki,
d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego) z dostępem do drogi publicznej,
f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
2) Na terenach **USTR** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki dla budynku rekreacji indywidualnej: 500m^2,
b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 15m, forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta,

c) zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
d) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wymagające jedynie wykonania przyłączy,
e) spełnienie wymagań dotyczących wydzielenia działek dla budynków usług na tym terenie (kawiarenki, bistra, punkty handlowo-turystyczne) oraz pozostałego zagospodarowania terenu, określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie – na podstawie zatwierdzonej przez właściwy organ administracji samorządowej koncepcji podziału wraz z koncepcją zagospodarowania terenu, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

4) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR** – na wydzielonych działkach – stanowiących adaptowane i projektowane w planie tereny usług publicznych i komercyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.

4. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 4** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
   1) W granicach terenu objętego **planem nr 4** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN**; tereny zabudowy usługowej **UP, UHR i USTR** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie (w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu).
   2) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak między innymi.: linie zabudowy, główne ciągi piesze i rowerowe oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, dobra kultury współczesnej i inne uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
   3) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
   4) Na terenach **MN**: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
   5) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
   6) Oznacza się na rysunku **planu nr 4** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe.**
      1) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
      2) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych,** wynikający z opra-

cowanej koncepcji zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych, podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą także punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów.
   2) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** przede wszystkim terenów objętych w planie ustaleniami **ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych** w tym istniejących cieków wodnych.
   3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz.
   4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
      – dla dróg ogólnodostępnych (wojewódzkich, powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
      – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
   4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
      a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
      b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
      c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 4:**
      a) drogi wojewódzkie – zbiorcze – oznaczone symbolem „KZ 1/2”;
      b) drogi powiatowe i gminne – lokalne – oznaczone symbolem „KL”;
      c) drogi gminne – dojazdowe – oznaczone symbolem „KD”;
      d) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym, a w szczególności: ulicami zbiorczymi (drogi wojewódzkie),
      b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,

c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
a) **KZ 1/2** – drogi i ulice klasy zbiorczej,
b) **KL** – ulice klasy lokalnej,
c) **KD** – ulice klasy dojazdowej.

4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie **sieci infrastruktury technicznej** niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **strefy techniczne,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej** – zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych, w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
b) **kanalizacja sanitarna:** docelowo: odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni; realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic prowadzona do zbiorczej oczyszczalni ścieków zgodnie z założeniami budowy systemu kanalizacji w gminie); dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości - wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego, adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

d) **zaopatrzenie w gaz:** ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności zasilania gminy przez gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem; docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe: sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości; wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
   – oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami,** o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 28) niniejszej uchwały);
   – adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem ich modernizacji lub likwidacji;
   – w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe;
   – dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę;
   – ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych **w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,** lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
   – wskazuje się konieczność przełożenia bądź kablowania napowietrznych linii w rejonie ulicy Górnej prowadzonych od istniejącej stacji transformatorowej przy ul. Raciborskiej;
   – ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

f) **telekomunikacja**: kanalizacją kablową w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

g) **zaopatrzenie w energię cieplną:** w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł; nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

h) **gospodarka odpadami:** odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu realizacji projektowanej drogi – obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 919 stanowiącej zgodnie z ustaleniami zmiany studium jeden z podstawowych elementów korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu.
2. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:
   1) 30% – dla terenów: **MN, UHR, USTR,**
   2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołec-

twie Bargłówka objętych granicami niniejszego planu),
3) 0% – dla pozostałych terenów: **ZPE, ZL, UP, KZ1/2, KL i KD,**
4) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r. (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. Rady Miejskiej w Sośnicowicach) dla terenów objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr IV/9/98 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30 grudnia 1998 roku oraz Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w **sołectwie Bargłówka** objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

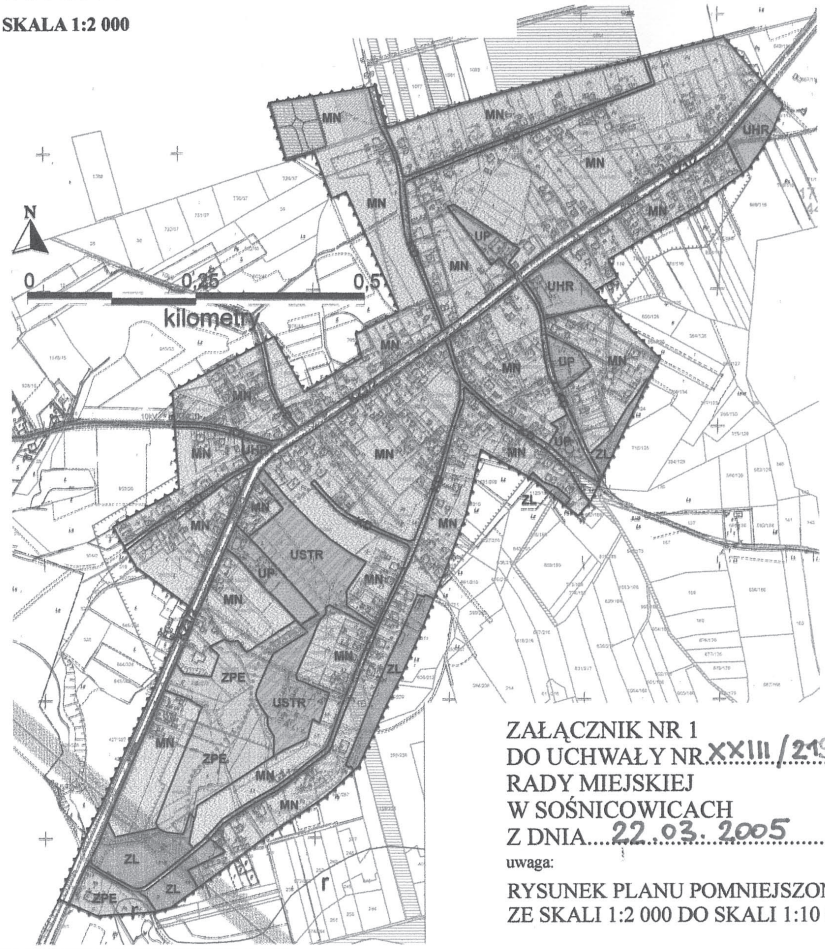
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE BARGŁÓWKA - PLAN NR 4

SKALA 1:2 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/219/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005

uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:10 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy usługowej

UP – tereny usług publicznych

UHR – tereny usług komercyjnych

USTR – tereny usług sportu, turystyki i rekreacji

Tereny zieleni i wód

ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych

ZL – tereny leśne

Tereny komunikacji

KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału
- linie proponowanego podziału
- granice terenów objętych zmianą studium
- główne ciągi piesze i rowerowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu

- granice dolin

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- kapliczki, krzyże przydrożne
- kościół parafialny
- punkty krajobrazowe
- otwarcia widokowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I INNYCH

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 220kV
- linia energetyczna 15kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- stacja transformatorowa 15kV

OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

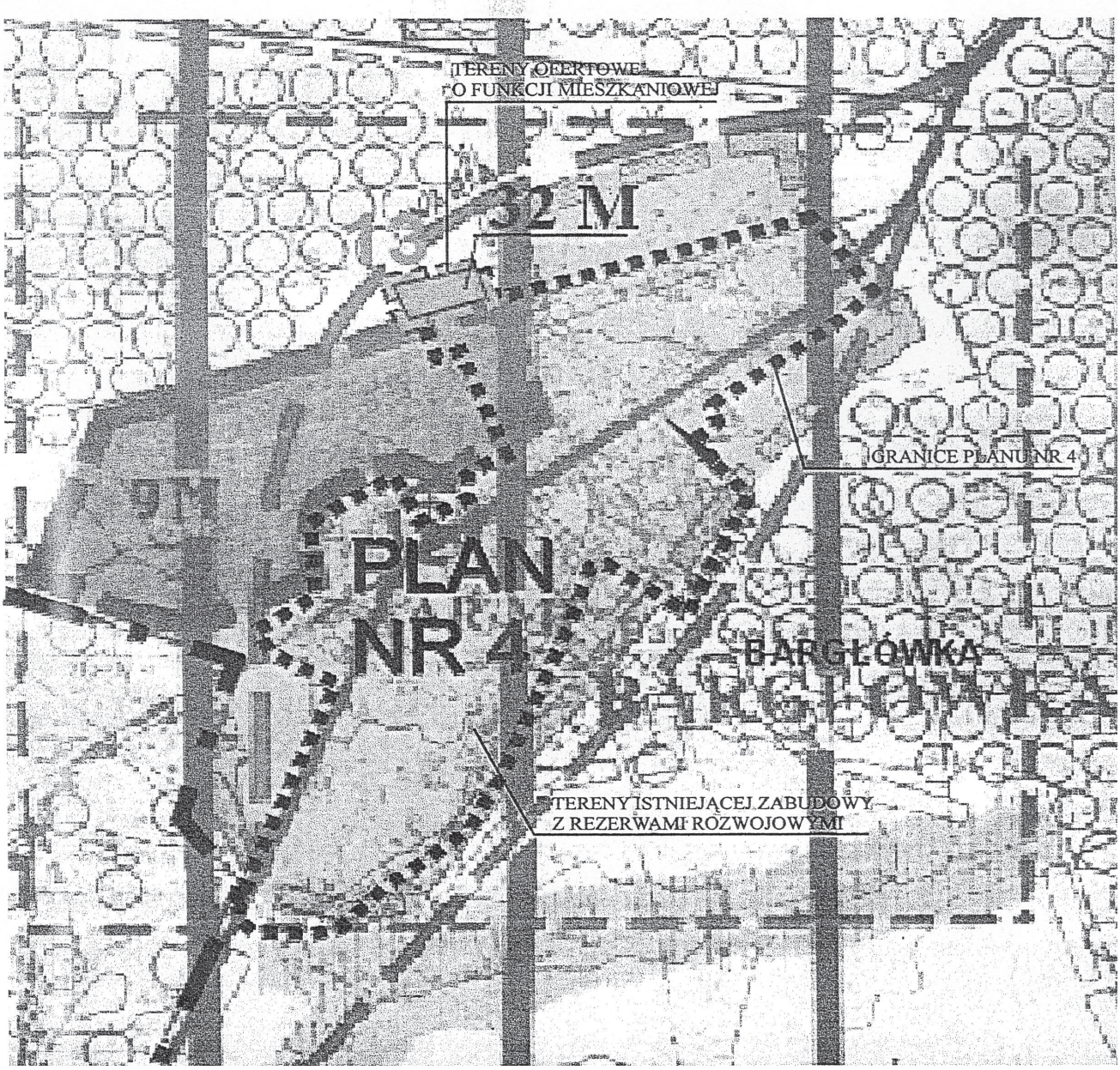
- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granice gminy
- granice terenów objętych stawką 12 %

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/219/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2:** wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), wykonany w skali studium tj. w skali 1: 10000, z zaznaczonymi granicami **planu nr 4.**

WYRYS
ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE
(UCHWAŁA NR XVIII/164/2004 RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH
, Z DNIA 05.10.2004) Z OZNACZENIEM GRANIC PLANU NR 4, SKALA 1:10 000



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/219/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Bargłówka (plan nr 4)** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH dla planu nr 4.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Barglówka – plan nr 4**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	10.11.2004	Foit Wolfgang, ul. Nieborowska 1 Żernica	1. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu (dla działek w kolumnie 5 wykazu) na przeznaczenie podstawowe MN	1034/279, 1035/279, 1036/279/ 1037/279, 1038/279, 1039/279, 1040/279, 1042/279, 1044/279, 1045/279, 1046/279, 1047/279, 1048/284, 1049/284, 1050/284, 1051/284, 1052/284	USTR	Uwzględniona częściowo				ad. Dopuszczono częściowo pod zabudowę jednorodzinną tylko dla kilku działek położonych w drugiej linii zabudowy posiadających własny dojazd do drogi publicznej. 1038/297, 1037/279, 1036/279, 1035/279, 1034/279. Pozostałe wytyczone działki są zbyt małe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla nich utrzymano ustalenia poprzedniego planu : 29 UTL W projekcie planu są obecnie oznaczone jako USTR

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ

(podpis Burmistrza)

POZ. 17

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/219/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 4** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy – finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1360

UCHWAŁA NR XXIII/220/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Trachy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE TRACHY, zwany dalej planem nr 5

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stano-

wiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/90/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Trachy, zwanego dalej **planem nr 5.**
2. Ustalenia **planu nr 5** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu - w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice – w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Trachy są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 5** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi,** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym tereny ofertowe oznaczone w zmianie studium jako tereny i fragmenty terenów o nr: **27M, 28U, 29M, 30M i 31M.** Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional wersja 7.0 i 7.5, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zago-

spodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt.11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlane**j - należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
20) **budynku rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynek letniskowy przeznaczony do okresowego wypoczynku,
21) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,

22) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
23) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
24) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
25) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych, w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
26) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
27) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
28) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
29) **terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 01.12.2004 r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,
30) **granicy Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW), granicy otuliny PK CKKRW** – należy przez to rozumieć przebiegi odpowiednich granic zgodnych z oznaczeniami na rysunku studium oraz rysunku zmiany studium, wraz z ew. późniejszymi zmianami wprowadzonymi ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego CKKRW na terenach objętych projektem planu miejscowego.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 5** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informację o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UHR, UPW.**

3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZL.**
4) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ1/2, KL, KD.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 5** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 5** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe – orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Główne ciągi piesze i rowerowe,
   6) Granice terenów objętych zmianą studium.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
      a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
      b) granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
      c) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
      d) granica Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW),
      e) granice dolin,
      f) tereny zalewowe (wody 100 letnie – Q 1%),
      g) granica obszaru górniczego.
   2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
      a) kapliczki i krzyże przydrożne,
      b) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe,
      c) strefa ekspozycji krajobrazu,
      d) obiekty dysharmonijne w krajobrazie.
5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
   1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
      a) strefa infrastruktury technicznej,
      b) linia energetyczna 20kV,
      c) linia energetyczna 10kV,
      d) sieci wodociągowe,
      e) sieci kanalizacji sanitarnej,
      f) stacja transformatorowa.
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
   a) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   b) tereny własności gminy – dzierżawione,
   c) tereny własności gminy,
   d) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   e) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   f) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
   g) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
   h) tereny objęte 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 5** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, do-**

puszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:

1) Na obszarze objętym ustaleniami **planu nr 5** obowiązuje zakaz:
   a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
   b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
   c) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
   d) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
   e) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 5** obowiązują następujące **nakazy:**
   a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w **obszarze najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych** (ONO, OWO), określonych w przepisach odrębnych.
   b) W ustaleniach niniejszego planu obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w obszarze **Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW), łącznie z określonymi w przepisach odrębnych, w tym z ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego CKKRW na terenach objętych projektem planu miejscowego – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
   c) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny,** określające granice obszaru naturalnych dolin rzeki Bierawki i cieków wodnych występujących w niniejszym planie, oznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością, w których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE.**
   d) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
   e) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
   f) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
   g) Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim: w strefie obniżeń terenów cieków wodnych i w strefie przybrzeżnej lasu.
   h) Nakazuje się ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej (leśnej i zadrzewień śródpolnych) stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.
   i) W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących panoram i otwarć widokowych na tereny otwarte z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe oraz strefy ekspozycji krajobrazu** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

2. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:
   1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem powodzi, oznacza się na rysunku planu tereny zalewowe stanowiące strefę zasięgu wód 100-letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w

zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym tj. na terenach zalewowych, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

2) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
3) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) Ustala się strefy techniczne linii energetycznej 20kV (o szerokości 20m, po 10 m od osi w obie strony).
5) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.
6) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.
7) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt 4), 5) i 6) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone **w celu ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone dla terenów wydzielonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z zasadami ochrony wyrażonymi na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

1. Ochrona konserwatorska:
   1) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,
   2) Cały obszar objęty **planem nr 5** podlega ochronie prawnej właściwej i wg położenia w Parku Krajobrazowym Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich.
   3) Na rysunku planu oznaczono symbolami graficznymi tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych wskazane do ochrony: istniejącą **kapliczkę** z 1935 r., murowaną, przy ul. Wiejskiej oraz **kapliczkę** z XIX w. w Nowej Wsi Tworoskiej i ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPE, ZL,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód**
Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) renaturyzację rzeki Bierawki oraz dopływającego do niej potoku Sośnicowickiego i ich

dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozyjnej,
c) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.

2) Na terenach **zakazuje się:**
a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz,
d) na glebach chronionych (organicznych) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.

3) Na terenach **dopuszcza się:**
a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy: pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
– **lokalne zasady zagospodarowania:** realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości, lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
– nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
b) zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.
c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów,
d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych, „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne,
e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
g) dopuszcza się możliwość zabudowy działki nr 169, położonej na terenach ZPE, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie następujących warunków: obowiązuje zakaz podziału nieruchomości, zachowanie min. 80 % powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), zamierzenie inwestycyjne wymaga pozytywnej opinii Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, spełnione zostaną wymagania niniejszej uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przed zagrożeniami oraz określone w przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:
1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
a) użytkowanie zgodne z planem urządzania lasów oraz ustaleniami obowiązującego planu ochrony PK CKKRW,
b) zakaz dewastacji drzewostanu,
c) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.

2) Na terenach **dopuszcza się:**
   a) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, trasy turystyczne,
   b) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 2, **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych i poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej** – oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP, UHR i UPW,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
- modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) na istniejących działkach o małej szerokości – dopuszcza się możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
      b) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków, lub w budynkach dla przeznaczenia uzupełniającego;
      b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleń urządzona,
      c) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce.
   4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
      b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź,

z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,

c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,

d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN** określone w § 11, ust. 2, pkt 1).

2. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) **UP – tereny usług publicznych,** służące **realizacji celu publicznego,** takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, na których ustala się:

a) nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,

b) realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów i urządzeń terenowych,

c) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,

d) w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków usług komercyjnych, urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki oraz terenów zieleni publicznej,

e) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.

2) **UHR – tereny usług komercyjnych:** handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:

a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,

b) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,

c) w granicach terenów usług komercyjnych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków i urządzeń terenowych rekreacji (w tym rekreacji indywidualnej), sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce),

d) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki) z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych.

3) Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**

a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 50% kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,

b) elementy małej architektury, zieleń urządzona,

c) parkingi, dojazdy, dojścia piesze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania** terenów **UP i UHR:**

a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego,

b) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci

(w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

c) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie projektowanego zagospodarowania terenu oraz koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),

d) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

e) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,

f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

5) W granicach terenów **usług publicznych** usytuowanych przy ulicy Raciborskiej, po stronie wschodniej, dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenu **UP** na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze spełnieniem warunków określonych dla terenów **MN**, o których mowa w § 10, ust. 1; docelowe zagospodarowanie terenu wymaga opracowania koncepcji podziału nieruchomości i koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Wyznacza się **tereny usług wielofunkcyjnych** oznaczone na rysunku **planu nr 5** symbolem **UPW**, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne.

1) Na terenach **ustala się:**

a) lokalizacja wielofunkcyjnych: nieuciążliwych usług (handlu, gastronomii, moteli, obsługi motoryzacji, obsługi biznesu) i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych; wiodącą funkcją terenów są ośrodki koncentracji specjalizowanych funkcji usługowych stanowiących usługi komercyjne,

b) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,

c) adaptuje się tereny istniejących działalności: produkcyjno-wytwórczej, obsługi technicznej i transportowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług „nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu **UPW**,

d) ustala się zmianę przeznaczenia dotychczasowych terenów obsługi produkcji rolniczej – fermy kurzej, w kierunku zgodnym z przeznaczeniem określonym dla terenów **UPW**.

2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**

a) przeznaczenie uzupełniające, takie jak: obsługa techniczna i transportowa, obsługa motoryzacji, w tym stacje paliw, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia poza granicami terenów **UPW**, oraz warunkiem zgodności nowych funkcji z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, funkcje hotelowe i gastronomiczne, pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto budynku usługowego,

c) powierzchniowa eksploatacja surowców z obowiązkiem docelowej rekultywacji terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0m.

3) Lokalne **zasady zabudowy i zagospodarowania:**

a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o

symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
b) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 8,0m od poziomu terenu do linii kalenicy; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30 % łącznej kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
d) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ulicy Wiejskiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (przeszklenia i otwarcia w parterze budynków usługowych ogólnodostępnych, oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40% całości wydzielonej działki budowlanej.

4) Na terenach **UPW zabrania się:**
a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
b) lokalizacji w pasie terenu do 30 m od linii rozgraniczających ulicy Wiejskiej obiektów wielkokubaturowych oraz urządzeń i konstrukcji nie dostosowanych skalą do zabudowy istniejącej,
c) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

5) Adaptuje się istniejące na terenie **UPW** w rejonie fermy kurzej, przy ulicy Raciborskiej, wielorodzinne budynki mieszkalne, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym jako **obiekty dysharmonijne,** stanowiące negatywną dominantę w krajobrazie; ustala się nakaz zharmonizowania zabudowy w krajobrazie poprzez rewitalizację otoczenia – obsadzenie grupami zieleni wysokiej z nakazem objęcia budynków działaniami estetyzującymi wraz z ich rewaloryzacją i modernizacją.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki ewentualnego scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60% całości działki,
      d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego) z dostępem do drogi publicznej,
      f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
   2) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR, UPW** – na wydzielonych działkach, oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.
   3) Warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia lub podziału nieruchomości na terenach **UP, UHR,** oraz **UPW** jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową

koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
   1) W granicach terenu objętego **planem nr 5** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN**; tereny zabudowy usługowej **UP, UHR i UPW** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie (w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu).
   2) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak między innymi.: linie zabudowy, główne ciągi piesze i rowerowe oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, dobra kultury współczesnej i inne uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
   3) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy; oznacza się również obiekty dysharmonijne w krajobrazie z nakazem ich rewaloryzacji i rewitalizacji otoczenia.
   4) Na terenach **objętych niniejszym planem:** elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
   5) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą także punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (wskazanych do objęcia ochroną oraz pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji przestrzenno-krajobrazowej).
   2) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** przede wszystkim terenów objętych w planie ustaleniami **ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych** w tym wód powierzchniowych, cieków wodnych oraz terenów łąk i pastwisk.
   3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz.
   4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekra-

czalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
   – dla dróg ogólnodostępnych (wojewódzkich, powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
   a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
   b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
   c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 5:**
      a) drogi wojewódzkie – zbiorcze – oznaczone symbolem „KZ 1/2”;
      b) drogi powiatowe i gminne – lokalne – oznaczone symbolem „KL”;
      c) drogi gminne – dojazdowe – oznaczone symbolem „KD”;
      d) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym, a w szczególności: ulicami zbiorczymi (drogi wojewódzkie),
      b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
      c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych,
      d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
   3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
      a) **KZ 1/2** – drogi i ulice klasy zbiorczej,
      b) **KL** – ulice klasy lokalnej,
      c) **KD** – ulice klasy dojazdowej.
   4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
      a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzen-

nego i bezpieczeństwa publicznego,
b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie **sieci infrastruktury technicznej** niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych, w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
b) **kanalizacja sanitarna:** docelowo: odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic) prowadzona do zbiorczej oczyszczalni ścieków zgodnie z założeniami budowy systemu kanalizacji w gminie); dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości - wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego; adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
d) **zaopatrzenie w gaz:** potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem; docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic; - dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia: oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 26) niniejszej uchwały);
– adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
– w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe;
– dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w

projektowaną zabudowę – docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

f) **zaopatrzenie w energię cieplną** – w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,
g) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
h) **gospodarka odpadami** – odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu realizacji projektowanej drogi - obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 919 stanowiącej zgodnie z ustaleniami zmiany studium jeden z podstawowych elementów korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu.
2. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:
   1) 30% – dla terenów: **MN, UHR, UPW,**
   2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Trachy objętych granicami niniejszego planu),
   3) 0% – dla pozostałych terenów: **ZPE, ZL, UP, KZ1/2, KL i KD,**
   4) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r. (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. Rady Miejskiej w Sośnicowicach) dla terenów objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr IV/9/98 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30 grudnia 1998 roku oraz Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w **sołectwie Trachy** objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE TRACHY - PLAN NR 5

SKALA 1:2 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/220/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005

uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:20 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych
- ZL – tereny leśne

Tereny komunikacji

- KZ1/2 KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe orientacyjne
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe
- granice terenów objętych zmianą studium

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)
- granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)
- tereny gruntów chronionych: grunty organiczne
- granica parku krajobrazowego CKKRW
- granice dolin
- tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q1%)
- granica obszaru górniczego

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- kapliczki, krzyże przydrożne
- punkty krajobrazowe
- otwarcia widokowe
- strefa ekspozycji krajobrazu
- obiekty dysharmonijne w krajobrazie

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- stacja transformatorowa 20kV

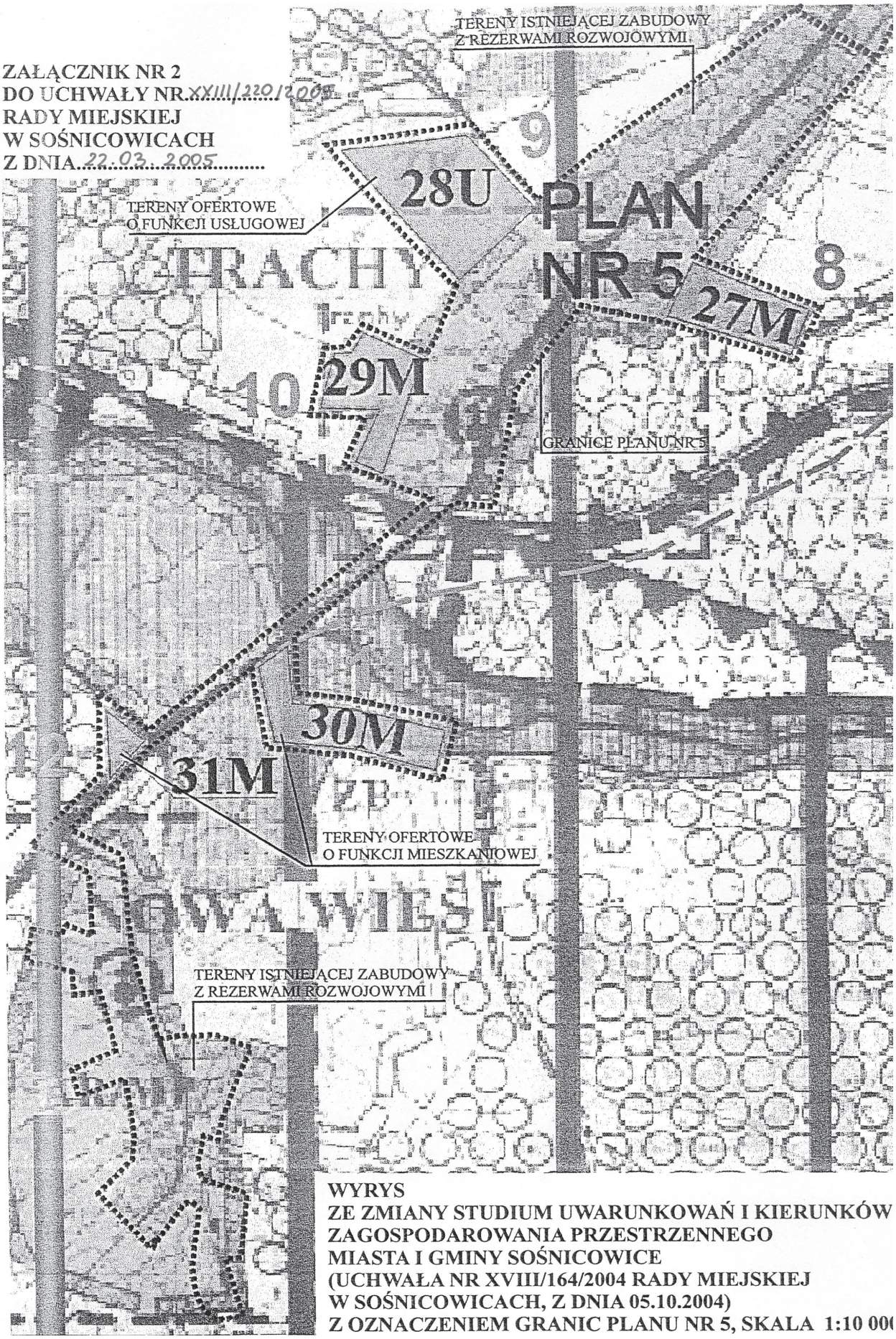
OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2203
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- tereny objęte stawką 1%

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/220/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2:** wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), z oznaczonymi granicami **planu nr 5.**


ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXIII/220/2005
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005
TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
Z REZERWAMI ROZWOJOWYMI
TERENY OFERTOWE
O FUNKCJI USŁUGOWEJ
28U
29M
30M
31M
27M
PLAN
NR 5
GRANICE PLANU NR 5
TERENY OFERTOWE
O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY
Z REZERWAMI ROZWOJOWYMI
WYRYS
ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE
(UCHWAŁA NR XVIII/164/2004 RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH, Z DNIA 05.10.2004)
Z OZNACZENIEM GRANIC PLANU NR 5, SKALA 1:10 000

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/220/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Trachy (plan nr 5)** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH dla planu nr 5.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Trachy – plan nr 5**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	8.11. 2004	Świentek Henryk ul. Raciborska 10, 44-153 Sośnicowice	1.Wprowadzić zapis w planie pozwalający wybudować budynek gospodarczy i wiatę na maszyny rolnicze na terenie wykorzystywanym rolniczo	1863/74, 1221/73	ZPE,MN	Uwzględniona częściowo				Granice terenów zalewowych naniesiono wg "Wykazu miejsc stałego zagrożenia" (Oprac. RZGW Gliwice) - dla miejscowości Tworóg Mały. Jakakolwiek korekta wymaga uzgodnienia z RZGW Gliwice. Uwaga. Przegląd w terenie oraz potwierdzenie sołtysa Trach i insp.ds. melioracji wykazały,że przedmiotowy teren nie był objęty ostatnią powodzią.
1.	19.10. 2004	Pikuła Jacek, ul. Raciborska 82, 44-153 Sośnicowice	1. Uwaga o zmianę ustaleń planu z MN na MU.	1087/396, 1337/400, 1344/395, 1345/394, 1348/396	MN	uwzględniona				Uwzględniono zmianę MN na MU.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ

(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/220/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 5** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy - finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1361

UCHWAŁA NR XXIII/221/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Smolnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE SMOLNICA, zwany dalej planem nr 6

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/84/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Smolnica,** zwanego dalej **planem nr 6.**
2. Ustalenia **planu nr 6** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice – w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 6** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje: **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczone w zmianie studium tereny ofertowe o nr **21U, 22M, 25M i 26U**, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: granice terenów objętych zmianą studium. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podpo-

rządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt 11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **przedsiębiorcy górniczym** – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę górniczego posiadającego koncesję,
19) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
20) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
21) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
22) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki, takie jak: budynek mieszkalny,

budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, o których mowa w przepisach odrębnych tego dotyczących, wydzielona na działce rolniczej o powierzchni równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (wyliczonego w oparciu o użytki rolne i leśne na terenie gminy Sośnicowice) i której wydzielenie zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga jedynie opracowania operatu podziałowego,

23) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
24) **strefie ochrony pośredniej** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do terenów objętych strefą ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody podziemnej Wilcze Gardło dla potrzeb Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w Rozporządzeniu Nr 2/2002 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
25) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
26) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
27) z**akazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
28) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
29) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
30) **terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 01.12.2004 r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,
31) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
32) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
33) **korekcie granic otuliny Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW)** – należy przez to rozumieć linię określoną symbolem graficznym, oznaczoną na rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice".

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 6** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami

na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania – stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MNR MU.**
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UHR, UPW.**
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPE.**
   4) Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone na rysunku planu symbolami **R, RU.**
   5) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KL, KD.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 6** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 6** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe – orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Główne ciągi piesze i rowerowe.
   6) Granice terenów objętych zmianą studium.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
      a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
      b) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
      c) tereny gruntów chronionych: grunty klas I--III,
      d) granice historycznych układów łanowych pól,
      e) korekta granicy otuliny Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW),
      f) skupiska starodrzewia,
      g) granice dolin (oznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością),
      h) tereny przekształcone (nieczynne wyrobiska),
      i) granica obszaru górniczego.
   2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
      a) historyczny układ ruralistyczny,
      b) kościół parafialny,
      c) zabytkowe budynki mieszkalne,
      d) kapliczki, krzyże przydrożne,
      e) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe,
      f) strefa ekspozycji krajobrazu.
5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
   a) obiekty i tereny - strefy techniczne infrastruktury:
      – linie energetyczne (20kV, 10kV),
      – sieci wodociągowe,
      – sieci kanalizacji sanitarnej,
      – oczyszczalnia ścieków i urządzenia towarzyszące,
      – pompownia ścieków,
      – stacja transformatorowa,
   b) obiekty i tereny - strefy ochronne:
      – strefa ochronna cmentarza
      – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Wilcze Gardło.
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
   1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
   3) tereny własności gminy - dzierżawione,
   4) tereny własności gminy,
   5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,

7) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
8) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
9) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).

7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 6** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
   1) Na obszarze objętym granicami **planu nr 6** obowiązują następujące **zakazy:**
      a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
      b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
      c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
      d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę iłów plioceńskich.
      e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
      f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
      g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego oznacza się je na rysunku planu graficznym symbolem gruntów chronionych i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
   2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 6** obowiązują następujące **nakazy:**
      a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych - z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w obszarze **najwyższej ochrony wód podziemnych** (ONO), określonych w przepisach odrębnych.
      b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
      c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
      d) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny przekształcone** w wyniku powierzchniowej eksploatacji – nieczynne wyrobiska i zwałowiska rudy darniowej żelaza, na których nastąpiła naturalna sukcesja roślinna i ustala się, by w ich granicach obowiązywał zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz ochrona istniejącej szaty roślinnej, za wyjątkiem ustaleń dopuszczonych w planie; wskazuje się objecie terenów ochroną konserwatorską - archeologiczną, o zasadach zagospodarowania i warunkach określonych w § 8 i przepisach odrębnych.

e) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
f) Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych.
g) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
h) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **korektę granic otuliny Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW) i ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązujące wraz z określonymi w planie zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w ich obszarze.
i) Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim: w strefie obniżeń terenów cieków wodnych i w strefie przybrzeżnej lasu.
j) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny,** określające granice naturalnych dolin rzek, potoków i ich dopływów występujących w niniejszym planie, na którym obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE.**
k) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska starodrzewia** i ustala się nakaz ochrony tych obiektów określony w przepisach odrębnych; obowiązuje spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.
l) Nakazuje się ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej (leśnej i zadrzewień śródpolnych) stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.
m) W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących otwarć widokowych na tereny otwarte z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

2. Ochrona przed **zagrożeniami:**
   1) Ustala się strefę ochronną cmentarza przy kościele św. Bartłomieja przy ul. Wiejskiej, o szerokości 50m wokół ogrodzenia cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) W celu ochrony ujęć wody podziemnej Wilcze Gardło, nakazuje się ograniczenia w użytkowaniu wód i gruntów na terenach objętej ustaleniami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się w zasięgu jej strefy ochrony pośredniej, określone w § 7. ust. 1 pkt 1) niniejszej uchwały i w przepisach odrębnych; na terenach objętych strefą ochrony pośredniej wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach.
   3) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
   4) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, nakazuje się przedsiębiorcy górniczemu, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem korytarzy rzek, potoków i ich dopływów nie powodowała ograniczenia retencjonowania wód i zapewniała ich nienaruszalne przepływy; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie; ustala się obowiązek monitorowania poziomu lustra wód gruntowych.
   5) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujących pola

elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) Ustala się strefy techniczne linii energetycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi: 20kV o szerokości 20m (po 10m od osi w obie strony) i 10kV o szerokości 10m (po 5m od osi w obie strony).
7) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.
8) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.
9) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt 6), 7) i 8) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu **ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi**.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

1. **Ochrona konserwatorska:**
1) wskazuje się objęcie ochroną dawnych wyrobisk rudy darniowej żelaza (z pierwszej połowy XIX wieku) oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym **tereny przekształcone (nieczynne wyrobiska)** oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji na tych terenach; wszelkie prace ziemne wykonywane w ich rejonie muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz - w razie potrzeby - z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
2) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu **terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej** należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach; ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,
3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,
4) ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych** wpisanych do rejestru zabytków, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,
5) ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**
1) **historyczny układ ruralistyczny** wskazany do objęcia ochroną konserwatorską: zachowany fragment historycznego układu przestrzennego wsi, który tworzy okolnica ulicy Szkolnej i odcinek ulicy Wiejskiej – w ustaleniach planu wyróżnia go i podkreśla funkcja centrotwórcza zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU**, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego i zasad kształtowania przestrzeni publicznych, ustalonymi w § 10 oraz w § 12 niniejszej uchwały,

2) wskazuje się **wykreślenie z rejestru zabytków nieistniejącego budynku mieszkalnego** przy ulicy Łęgowskiej 2 (rejestr zabytków: nr A/1065/69),
3) **budynek szkoły i budynki mieszkalne** przy ul. Wiejskiej (nr 16, 17 i 25), z przełomu XIX i XX wieku **o wartościach historycznych,** wskazane do objęcia ochroną; wszelkie zamierzenia inwestycyjne, modernizacje oraz adaptacje wymagają pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach – obowiązują warunki i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **MN** oraz w przepisach odrębnych,
4) **kaplica pod wezwaniem św. Bartłomieja,** przy kaplicy cmentarz, oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym **kościoła**, stanowiąca obiekt zabytkowy objęty nakazem ochrony konserwatorskiej całości budowli w granicach ogrodzenia (rejestr zabytków: nr A/495/56) - wszelkie prace inwestycyjne wymagają uzyskania zgody konserwatora zabytków, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,
5) **istniejące kapliczki i krzyże przydrożne;** ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZPE**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych** oraz symbolem **R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze.** Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni parkowej w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      c) renaturyzację cieku wodnego płynącego ze Smolnicy do rzeki Bierawki i jego dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozyjnej,
      d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz,
      d) na glebach chronionych (organicznych) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.
   3) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) **adaptację** istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
      lokalne zasady zagospodarowania: realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości, lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
      b) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.
      c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazo-

wym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów - w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny rolnicze,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
      b) zachowanie układu łanowego pól uprawnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól),
      c) zapobieganie degradacji gruntów ze spełnieniem pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) **zabudowę zagrodową,** przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy ; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
      b) dopuszcza się w planie adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
      c) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
      d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 do 2, **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych oraz poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MNR i MU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej,** tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP, UHR,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej,** tereny oznaczone symbolem **UPW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny usług wielofunkcyjnych** oraz tereny oznaczone symbolem **RU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,

– wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
– modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) na istniejących działkach o małej szerokości – możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
      c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków, lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego;
      b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
      c) zieleń urządzona,
      d) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
      e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
      b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,
      c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
      d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
      e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN** określone w § 11, ust. 2, pkt 1).
2. Na terenach oznaczonych symbolem **MNR** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zagrodowa, przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) lokalizacja budynków o charakterze „rezydencjonalnym" na dużych działkach stano-

wiących gleby wysokich klas, położonych na terenach zurbanizowanych sołectwa Smolnica - w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu,

2) Na terenach **dopuszcza się:**
   a) adaptację istniejących podziałów nieruchomości o powierzchni działek mniejszej niż 1500m^2, z zastrzeżeniem utrzymania dla nowoprojektowanych budynków min. 70% powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy),
   b) realizację drugiej linii zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu.
3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
   a) adaptacja zabudowy zagrodowej na cele agroturystyki,
   b) nieuciążliwe usługi w parterach budynków lub jako wolnostojący budynek dla przeznaczenia uzupełniającego,
   c) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
   d) zieleń urządzona,
   e) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z dopuszczeniem 1 budynku gospodarczego i /lub/garażowego,
   b) budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości: jedna kondygnacja + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; rozczłonkowana, horyzontalna bryła budynku wpisana w krajobraz; wysokość budynku dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz otwarty; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,
   c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowego) o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
   d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MNR** określone w § 11, ust. 2, pkt 2).

3. Oznacza się symbolem **MU** tereny o przeznaczeniu podstawowym: t**ereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.**
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie **historycznego układu ruralistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
      b) teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Smolnicy, takich jak: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności,
      c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy obiektami dostosowanymi skalą, formą architektoniczną do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
      d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
      e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
   2) Na terenie **MU zabrania się:**
      a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
      b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.
   3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
      b) obiekty i urządzenia małej architektury,

c) zieleń urządzona,
d) pasaże handlowo-usługowe, z dopuszczonymi miejscami postojowymi w zieleni,
e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) dojazdy, miejsca postojowe w wielkości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,
g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
b) realizacja drugiej linii zabudowy wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
c) nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27 - 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); poza strefą historycznego układu urbanistycznego - dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
d) zaleca się by na terenach MU, położonych w centrum historycznego układu urbanistycznego, utworzyć **dominantę usługową w krajobrazie** jako indywidualne, atrakcyjne w przestrzeni ukształtowanie zespołu lub budynku usługowego; tym celu dopuszcza się przekroczenie obowiązującej wysokości i gabarytów, lecz nie więcej niż o 30 % łącznej kubatury brutto budynku; realizacja wymaga wykonania koncepcji pozytywnie zaopiniowanej przez właściwy organ administracji samorządowej,
e) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
f) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
g) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 3, pkt 3).

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) **UP – tereny usług publicznych,** służące **realizacji celu publicznego,** takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, w tym związane z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, na których ustala się:
a) nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
b) realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego,
c) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania.
d) adaptacja i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych i urządzeń towarzyszących;
e) lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, usługi informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele), galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych oraz przedstawicielstwa firm; urządzenia terenowe rekreacji, sportu i turystyki oraz tereny zieleni publicznej,
f) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych,
2) **UHR – tereny usług komercyjnych:** handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane

dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:
a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym - realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
b) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki),
c) adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania.

3) Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**
a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego (za wyjątkiem terenów oczyszczalni ścieków) oraz, że nie przekracza 50 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
b) elementy małej architektury,
c) zieleń urządzona parkowa,
d) zieleń ochronna,
e) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania** terenów **UP i UHR:**
a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy usługowej zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
b) na terenach **UP** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym **oczyszczalni ścieków,** ustala się nieprzekraczalną wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym, jednak nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązek zharmonizowania gabarytów budynków z otoczeniem; w zastosowanej technologii odprowadzania i oczyszczania ścieków obowiązują rozwiązania zapobiegające lub kompensujące szkodliwe oddziaływanie oczyszczalni na środowisko, o dopuszczalnym zasięgu uciążliwości nieprzekraczających granic działki, na której są zlokalizowane; obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość; wymagane stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko, warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych; na terenie obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w § 7 oraz w przepisach odrębnych, wraz z obowiązkiem dokonywania czynności sprawdzających warunki szczelności obiektów i urządzeń technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) dla terenów oczyszczalni i pompowni ścieków ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni ochronnej wokół ogrodzenia o minimalnej szerokości 5,0m; obowiązuje zakaz takiego użytkowania terenu, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej; zachowanie wartości środowiska przyrodniczego przylegającej do terenu doliny cieku wodnego płynącego ze Smolnicy do Bierawki;
d) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),
e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

5. Oznacza się symbolem **UPW** na rysunku zmiany planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny usług wielofunkcyjnych.**

1) Na terenach **ustala się:**
   a) przeznaczenie podstawowe takie jak: tereny nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, usługi rzemiosła i związane z nimi usługi handlowe,
   b) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrożenia środowiskowe i inne
2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
   a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto budynków przeznaczenia podstawowego,
   b) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
   c) drogi wewnętrzne, dojazdy,
   d) garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
   e) zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej,
   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,
   b) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
   c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30% łącznej kubatury brutto budynku usługowego,
   d) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40% całości wydzielonej działki budowlanej,
   e) na terenach **UPW zabrania się** składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

6. Oznacza się symbolem **RU** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) nieuciążliwe działalności produkcyjno-wytwórcze związane z leśnictwem,
      b) obiekty i urządzenia obsługi: składy i magazyny, bazy i zaplecza administracyjno - techniczne lub socjalne,
      c) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,
      d) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,
      e) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacja, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących,
      f) budowa nowych obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, z wyłączeniem wolno stojących budynków mieszkalnych,
   2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) obiekty usługowe i produkcyjne towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe – jako usługi i działalności nieuciążliwe,
      b) mieszkania wbudowane, realizowane pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
      c) budynek gospodarza (właściciela) terenu **RU** w formie wolnostojącego budynku jednorodzinnego, z zasadami zagospodarowania jak dla budynków zabudowy zagrodowej **MNR**, o których mowa w § 10, ust. 2,
      d) urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne,
      e) dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
      f) zieleń ochronna, wygradzająca teren (wokół ogrodzenia) oraz wewnętrzna zieleń urządzona o charakterze parkowym,
      g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
   a) nieprzekraczalna wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym (dopuszcza się poddasze użytkowe), jednak nie więcej 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
   b) nieprzekraczalna wysokość budynków usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,
   c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 50 % całości wydzielonej działki budowlanej,
   d) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno - technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
   e) obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość,
   f) obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w § 7 oraz w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki** ewentualnego **scalania i podziału nieruchomości,** obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60 % całości działki,
      d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego) z dostępem do drogi publicznej,
      f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
   2) Na terenach **MNR** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) wtórny podział działek przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, z zastrzeżeniem by w ich wyniku nie powstawały działki mniejsze niż 1500m^2,
      b) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70% całości działki,
      c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      d) forma geometryczna działki: wydłużony prostokąt, prostopadły do pasa drogowego,
      e) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      f) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      g) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
   3) Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki dla budynku

mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,
d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5m,
h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

4) Na terenach **MU** w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
5) **UP, UHR, UPW i RU** – oznaczone jako tereny zabudowy usługowej: usługi publiczne i komercyjne, usługi i działalności produkcyjno-wytwórcze i techniczne oraz obsługa rolnictwa i leśnictwa - na wydzielonych działkach – nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.

3. Dla podziałów mających na celu wydzielenie zabudowy zagrodowej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu na **terenach użytkowanych rolniczo,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym: **tereny rolnicze,** obowiązują przepisy o podziale nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, określone w przepisach odrębnych.
4. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 6** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
1) W granicach terenu objętego **planem nr 6** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę - jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN, MNR i MU;** tereny zabudowy usługowej **UP, UHR** oraz **UPW i RU,** a także dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie (w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu).
2) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak między innymi.: linie zabudowy, granica historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego układu komunikacyjnego, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej i inne - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
3) Na terenach **MN, MU:** elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
4) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z **zakazem** stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń

betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą także punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (objętych ochroną konserwatorską i wskazanych do pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji przestrzenno-krajobrazowej).
   2) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** w tym przede wszystkim terenów naturalnych i cennych przyrodniczo dolin (z obszarami torfów niskich stanowiących gleby chronione oraz z zróżnicowaną gatunkowo roślinnością) oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic dolin cieków wodnych wypływających z terenów Smolnicy do rzeki Bierawki, a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobycie historycznych układów łanowych poprzez zalecenie nasadzeń roślinnych wzdłuż granic parcel łanowych) oraz pozostałych terenów otwartych objętych planem.
   3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz.
   4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
      – dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy; 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
      – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
   4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
      a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
      b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
      c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 6:**
      a) drogi powiatowe i gminne - lokalne - oznaczone symbolem „KL”;
      b) drogi gminne - dojazdowe - oznaczone symbolem „KD”;
      c) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy

ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
a) **KL** – ulice klasy lokalnej:
b) **KD** – ulice klasy dojazdowej:

4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust.1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

3. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
b) **kanalizacja sanitarna:** docelowo: odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym systemu kanalizacji sanitarnej do adaptowanej, modernizowanej i rozbudowywanej oczyszczalni, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic) – prowadzona do zbiorczej oczyszczalni ścieków w Smolnicy; dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości – wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód

deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego, adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

d) **zaopatrzenie w gaz:** potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: - sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic; - dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
   – oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 31) niniejszej uchwały),
   – adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
   – w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe;
   – dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę;
   – ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
   – ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

f) **zaopatrzenie w energię cieplną:** w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

g) **telekomunikacja**: kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

h) **gospodarka odpadami:** odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu realizacji projektowanych dróg obwodnicowych stanowiących zgodnie z ustaleniami zmiany studium podstawowe elementy korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu.
2. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:

1) 30% – dla terenów: **MN, MNR, MU, UHR, UPW,**
2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Smolnica objętych granicami niniejszego planu),
3) 0 % – dla pozostałych terenów: **ZPE, R, RU, UP, KL i KD,**
4) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. Rady Miejskiej w Sośnicowicach) dla terenów objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice dla terenów w sołectwie Smolnica objętych granicami niniejszego planu przyjęte Uchwałą Rady Miejskiej w Sośnicowicach Nr XXIII/178/2001 z dnia 10 kwietnia 2001 r.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

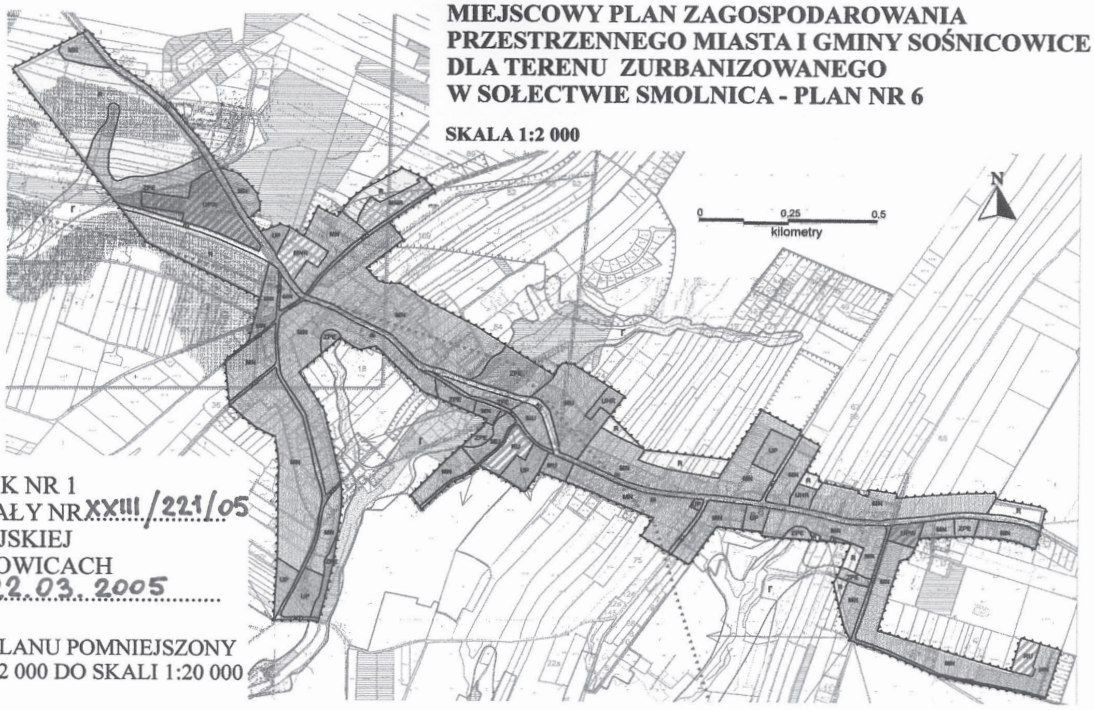
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE SMOLNICA - PLAN NR 6

SKALA 1:2 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/221/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005
uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:20 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych

Tereny użytkowane rolniczo

- R – tereny rolnicze
- RU – tereny obsługi produkcji

Tereny komunikacji

- KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe
- granice terenów objętych zmianą studium

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu

- granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)
- tereny gruntów chronionych: grunty organiczne
- tereny gruntów chronionych: grunty klas I-III
- granice historycznych układów łanowych pól uprawnych
- korekta granicy otuliny parku krajobrazowego CKKRW (wg studium)
- skupiska starodrzewia
- granice dolin
- tereny przekształcone (nieczynne wyrobiska)
- granica obszaru górniczego

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- kościół parafialny
- zabytkowe budynki mieszkalne
- kapliczki, krzyże przydrożne
- punkt krajobrazowy
- otwarcie widokowe
- strefa ekspozycji krajobrazu

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- oczyszczalnia ścieków i urządzenia towarzyszące
- pompownia ścieków
- stacja transformatorowa 20kV
- strefa ochronna cmentarza
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Wilcze Gardło

OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

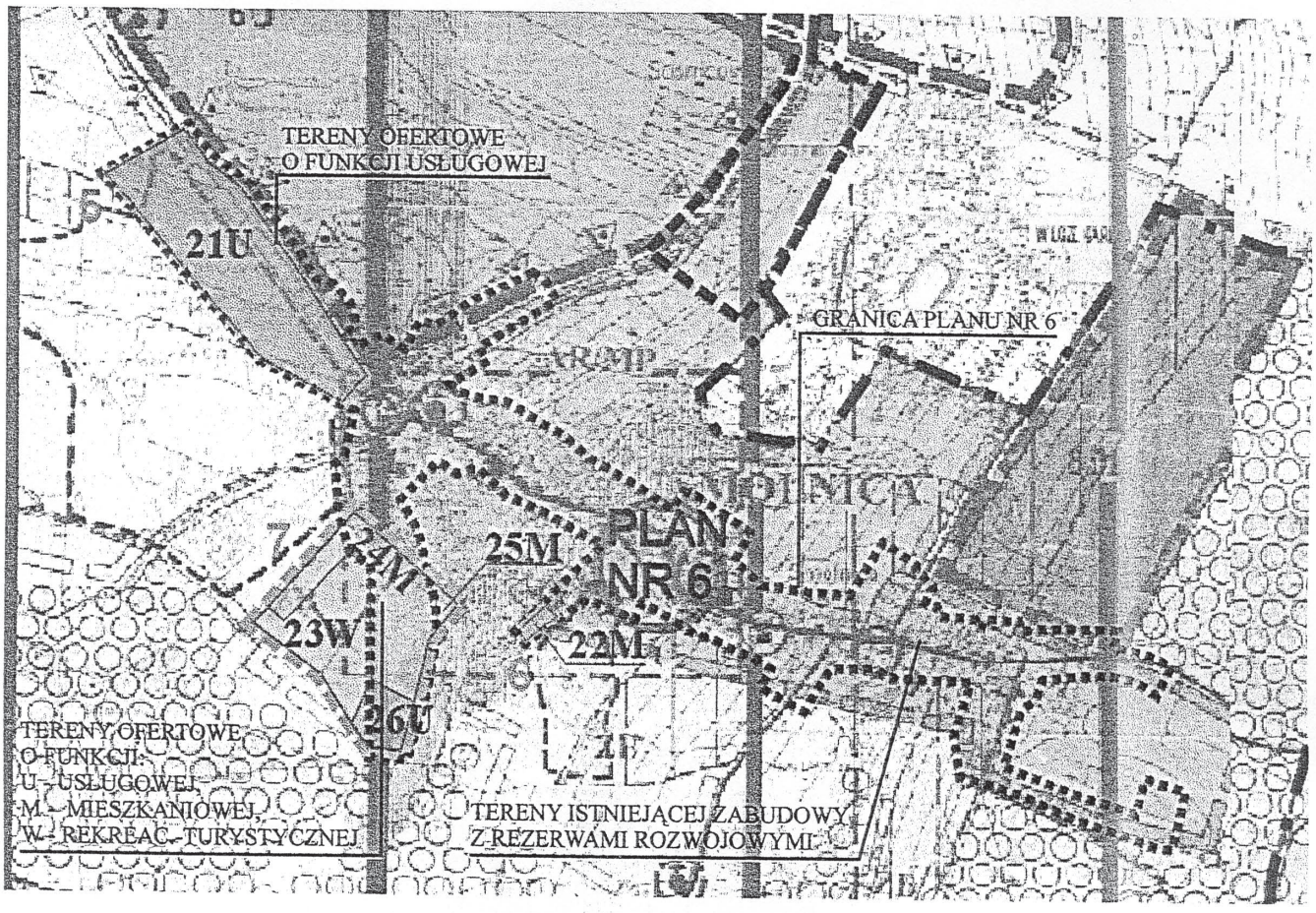
- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenie ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granice terenów objętych stawką 1%

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/221/20005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), wykonany w skali w skali 1:20000, z oznaczonymi granicami **planu nr 6.**

WYRYS
ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE
(UCHWAŁA NR XVIII/164/2004 RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH , Z DNIA 05.10.2004) Z OZNACZENIEM GRANIC PLANU NR 6, SKALA 1:20 000



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/221/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Smolnica (plan nr 6)** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH dla planu nr 6.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Smolnica - plan nr 6**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.10. 2004	Parafia Rzymsko Katolicka Św. Bartłomieja, Smolnica, ul Kościelna 1, 44-153 Sośnicowice	1. zmiana ustaleń planu z MN na KP, 2. dopuszczenie budowy stacji telefonii komórkowej na wieży przykościelnej	684596, 685/96	MN UP	uwzględniono	-			ad.1. Zapis UP zostanie rozszerzony na działkę 684/596; zgodnie z § 10. projektu uchwały, ust.3, pkt.3), lit. h): przeznaczenie dopuszczalne dl terenów UP –„ parkingi, dojazdy, dojścia piesze" ad.2. Ustalenia planu nie dotyczą szczegółowej lokalizacji stacji telefonii komórkowej
2.	25.10. 2004	Skoczkowski Werner, ul. Ułańska 29, Kozłów	o zmianę przeznaczenia także działki 2061/330 na UPW	2061/330 2174/330, 2060/330.	ZPE UPW UPW	Uwzględniono częściowo				

3.	25.10.2004	HENZ REISEN, ul. Wiejska 47d, 44-153 Smolnica	informacja o prowadzonej działalności firmy (garażowanie autobusów, usługi turystyczne) - sprawdzenie, czy zgodnie z prawem można będzie dalej prowadzić tę działalność	740/69, 655/69, 824/69	MU	uwzględniono				jedynym ograniczeniem byłaby uciążliwość wykraczająca poza granice nieruchomości (wg. projektu uchwały: *dopuszczone są nieuciążliwe usługi i prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej* - należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane, ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich).

4.	26.10. 2004	Tajnert Jerzy ul. Wiejska 47a, 44-153 Smolnica	o zapis pozwalający na dalsze prowadzenie działalności - naprawa samochodów	619/69	MU	uwzględniono				Nieuciążliwe usługi - jak wyżej.
5.	02.11. 2004	ZPHU "MALRO" ul. Smolnicka 10 44-153 Sośnicowice	o usunięcie zakazu stosowania płotów z prefabrykatów betonowych	bez nr		Uwzględniono częściowo				Stawianie ogrodzeń betonowych i blaszanych za zgodą właścicieli przyległych posesji z zakazem stawiania ogrodzeń betonowych i blaszanych od strony ulicy
6.	28.10. 2004	Włodarz Jerzy ul. Wiejska 72, 44-153 Smolnica	Sprzeciw wobec nie objęcia nieruchomości sporządzanym planem	553/72			nieuwzględniona			Poza granicami planu
7.	28.10. 2004	Włodarz Alfred ul. Wiejska 72, 44-153 Smolnica	Sprzeciw wobec nie objęcia nieruchomości sporządzanym planem	554/72			nieuwzględniona			Poza granicami planu
8.	28.10. 2004	Włodarz Ryszard ul. Wiejska 72, 44-153 Smolnica	Sprzeciw wobec nie objęcia nieruchomości sporządzanym planem	555/72			nieuwzględniona			Poza granicami planu
9	02.11. 2004	Sandner Wanda, Barkhaus Str. 63, 45768 Marl, Niemcy	o zakwalifikowanie wszystkich działek jako budowlanych (nie wszystkie zostały uwzględnione)	36712, 36713, 36714, 36715, 36716, 36717, 36718, 36719, 36720,	MN	Uwzględniono w części				We wniosku podano nr ksiąg wieczystych zamiast nr działek. Po analizie wprowadzono nr działek Wniosek jest uwzględniony dla części działek objętych planem ,pozostałe znajdują się poza granicami planu.

10	11.10.2004	Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna TRACHY, ul. Raciborska 37, 44-153 Sośnicowice	Uwaga dotycząca nie objęcia zmianą użytkowania działki nr 608/115 na MN	608/115, 559/115, 723/115	R	uwzględniona				Uwaga uwzględnionaw części objętej granicami planu.Zapis studium AR/MP
11	10.11.2004	Duss Korneliusz, ul. Kozielska 48b/13, 44-100 Gliwice	o zmianę przeznaczenia nieruchomości z rolnej na budowlana	426/52	R	uwzględniona				Uwaga uwzględniona w części objętej granicami planu. Zapis studium AR/MP

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ

Czesław Kubek

(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/221/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga,
co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 6** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy - finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1362

UCHWAŁA NR XXIII/222/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek **Burmistrza Sośnicowic**

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE TWORÓG MAŁY, zwany dalej planem nr 7

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stano-

wiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/86/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały, zwanego dalej **planem nr 7.**
2. Ustalenia **planu nr 7** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice.
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 7** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi,** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz fragment terenów ofertowych o nr **10M**. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz terenów rekreacyjno-sportowych służących realizacji celu publicznego, z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional wersja 7.0 i 7.5, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez

to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,

8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt.11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
16) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
17) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
18) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
19) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
20) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
21) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
22) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
23) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i

Gminy Sośnicowice,

24) **terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 01.12.2004 r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,
25) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
26) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
27) **granicy Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW)** – należy przez to rozumieć przebieg granicy oznaczonej na **rysunku planu nr 7,** zgodnej z przebiegiem i oznaczeniem na rysunku studium i zmiany studium, w której zasięgu znajduje się obszar objęty niniejszym planem.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1. ust.1., regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem nr 7 nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania – stanowią jedynie informację o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN, MU.**
   2) Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **USTR.**
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZL.**
   4) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KL, KD.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 7** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 7** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe – orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:

1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) granica Parku Krajobrazowego CKKRW,
   b) tereny zalewowe (wody 100 letnie – Q 1%),
   c) granice dolin (wyznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością).
2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
   a) historyczny układ ruralistyczny,
   b) zabytkowy układ komunikacyjny,
   c) zabytkowy budynek szkoły,
   d) zabytkowe budynki mieszkalne,
   e) kapliczki i krzyże przydrożne,
   f) dominanta krajobrazowa funkcji usługowej.

5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
   1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
      a) linie energetyczne (20kV, 10kV)
      b) sieci wodociągowe,
      c) sieci kanalizacji sanitarnej,
      d) stacja transformatorowa,
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
   a) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   b) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
   c) tereny własności gminy,
   d) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   e) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   f) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
   g) złożone wnioski do planu – po 12.2003.
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 7** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
   1) Na obszarze objętym granicami **planu nr 7** obowiązują następujące **zakazy:**
      a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
      b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
      c) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
      d) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
      e) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
   2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 7** obowiązują następujące **nakazy:**

a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w **obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych** (OWO), określonych w przepisach odrębnych.

b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.

c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód

oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

d) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.

e) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** PK CKKRW) i ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązujące wraz z określonymi w planie zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w ich obszarze. Na terenach leśnych w obszarze parku dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie w celach turystycznych, wypoczynkowych i edukacyjnych. Wyklucza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele. Określone w planie zasady obowiązują łącznie z określonymi w przepisach odrębnych, w tym z ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego CKKRW na terenach objętych projektem planu miejscowego – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

f) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny**, określające granice naturalnej doliny rzeki Bierawki i jej dopływów występujących w niniejszym planie, na którym obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE**.

g) Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych oraz ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej (leśnej i zadrzewień śródpolnych) stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.

2. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu.

1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem powodzi, oznacza się na rysunku planu tereny zalewowe stanowiące strefę zasięgu wód 100 - letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym tj. na terenach zalewowych, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

2) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, nakazuje się przedsiębiorcy górniczemu, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem korytarzy rzek, potoków i ich dopływów nie powodowała ograniczenia retencjonowania wód i zapewniała ich nienaruszalne przepływy; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie oraz obowiązek monitorowania poziomu lustra wód gruntowych.

3) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.

5) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt26) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych: 20kV o szerokości 20m (po 10m od osi w obie strony) oraz 10kV o szerokości 10m (po 5m od osi w obie strony).

6) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.

7) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się ich strefę techniczną o szer. min 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szer. 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych elementów zagospodarowania.

8) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt 5), 6) i 7) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu **ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

1. **Ochrona konserwatorska:**
   1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,
   2) ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.
2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**
   1) **historyczny układ ruralistyczny** wraz z **zabytkowym układem komunikacyjnym** wskazany do objęcia ochroną konserwatorską: zachowany układ przestrzenny stanowiący wartość kulturowo-przestrzenną wraz z doliną rzeki Bierawki i dolinami jej dopływów – w ustaleniach planu wyróżnia go i podkreśla funkcja ośrodkowa zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU**, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych,
   2) **zabudowania gospodarskie i budynki mieszkalne** z przełomu XIX i XX w. oraz **ceglany budynek szkolny** przy ul. Raska, o dużych wartościach historycznych, wskazane w studium do ochrony – obowiązują warunki i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **MU** oraz warunki określone w przepisach odrębnych,
   3) **istniejące kapliczki przydrożne;** wskazane w studium i ustaleniami niniejszego planu do ochrony (w tym kapliczka drewniana z XIX w. przy ul. Wiejskiej pomiędzy linią kolejową i rzeką Bierawka oraz starodrzew – lipa drobnolistna przy kapliczce) i ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZPE** i **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód.** Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi,** w tym oznaczeniem terenów zalewowych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu,
      b) renaturyzację rzeki Bierawki i jej dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozyjnej,
      c) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz.

3) Na terenach **dopuszcza się:**
   a) **adaptację** istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
   lokalne zasady zagospodarowania: realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości, lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
   b) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.
   c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów – w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
   d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
   e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
   f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4) Jako warunek zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpowodziowej i ochrony adaptowanej zabudowy mieszkaniowej w strefie zagrożeń powodziowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów zalewowych – nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
      a) zakaz dewastacji drzewostanu,
      b) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
   2) Na terenach **dopuszcza się:** dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 2., **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych oraz poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej** – oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **USTR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny usług sportu, turystyki i rekreacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej **zabudowy mieszkaniowej** ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:
- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych – charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- wymagana likwidacja substandardowych

budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
– modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych,

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami;
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
      d) adaptacja istniejącego budynku szkolnego wskazanego do objęcia ochroną konserwatorską na funkcję mieszkaniową i/lub usługową (modernizacja bez zmiany formy zewnętrznej budynku).
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) na istniejących działkach o małej szerokości – możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
      c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków;
      b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
      c) zieleń urządzona,
      d) parkingi na własnej działce,
      e) niezbędne dojazdy,
      f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
      b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,
      c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
      d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
      e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN określone w § 11, ust. 2, pkt 1).
2. Oznacza się symbolem **MU** tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**.
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie **historycznego układu ruralistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
      b) teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego

centrum Tworoga Małego, takich jak między innymi: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców,
c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie; uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Na terenie **MU zabrania się:**
a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.

3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
b) obiekty i urządzenia małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) pasaże handlowo-usługowe, z dopuszczonymi miejscami postojowymi w zieleni,
e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) dojazdy, miejsca postojowe w wielkości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach.

4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
b) realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,
c) nowe budynki mieszkalne – zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
d) realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej „kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
e) nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27 – 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); poza strefą historycznego układu urbanistycznego – dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
f) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
g) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
h) obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej budynków (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
i) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **dominantę krajobrazową dla funkcji usługowej;** obowiązuje ukształtowanie zabudowy umożliwiającej zarówno ekspozycję krajobrazu (tarasy i platformy z widokiem w kierunku doliny rzeki Bierawki), jak i stanowiącej atrakcyjną architektonicznie dominantę w krajobrazie – w tym celu dopuszcza się przekroczenie obowiązującej wysokości i gabarytów, lecz nie więcej niż o 30% łącznej kubatury brutto budynku lub ich zespołu,
j) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 2 pkt 2) i 3).

3. Oznacza się symbolem **USTR** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny usług sportu, turystyki i rekreacji.**
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) tereny rekreacji i sportu,
      b) lokalizacja urządzeń i obiektów użytkowych małej architektury dla rekreacji codziennej oraz turystyki i sportu, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
   2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) obiekty i urządzenia towarzyszące dla obsługi sportu, turystyki i rekreacji, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne,
      b) zieleń urządzona, komponowane nasadzenia roślinne o charakterze leśnym parkowym,
      c) dojazdy, parkingi, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
   3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
      a) zabudowa dla realizacji programu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni terenów, o których mowa w ust.3,
      b) forma obiektów: obiekty realizowane jako wolnostojące budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych; nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych – 1 kondygnacja nadziemna (+ poddasze użytkowe) tj. maksymalnie 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 9,0m do szczytu kalenicy; dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 – 45 stopni; obiekty wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; forma i detal architektoniczny winny odznaczać się wysoką estetyką i atrakcyjnością przestrzenną; partery pawilonów powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki ewentualnego scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60% całości działki,
      d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego) z dostępem do drogi publicznej,
      f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
   2) Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,
      d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
      e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu słu-

żebności,
f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5m,
h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

3) Na terenach **MU** w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
4) Na terenach **USTR** – na wydzielonej działce – stanowiącej adaptowane w planie tereny sportu i rekreacji, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności. Powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70% całości działki,

3. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 7** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
1) W granicach terenu objętego **planem nr 7** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. Ustalenia planu określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym **MN, MU i USRT** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie.
2) Dla wykreowania ośrodkowego układu ruralistycznego o charakterze centrum sołectwa Tworóg Mały, ustala się zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** z zaleceniem ukształtowania terenów jako zorganizowanego zespołu mieszkaniowo-usługowego.
3) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak m.in.: nieprzekraczalne linie zabudowy, granice historycznego układu ruralistycznego, linie zabytkowego układu komunikacyjnego, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe, dobra kultury współczesnej – uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
4) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, częściowo dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii i formy dachu modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
5) Na terenach **MN, MU:** elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi, z zastrzeżeniem by nie pogarszały one estetyki otoczenia i warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
7) Oznacza się na rysunku **planu nr 7** symbolem

graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe** i zaleca się wprowadzenie oświetlenia parkowego wzdłuż głównych ciągów pieszych i rowerowych; w docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (wskazanych do pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji przestrzenno-krajobrazowej), co wynika z położenia terenów objętych planem w obszarze Parku Kulturowego CKKRW.
   2) W obszarze objętym planem nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny rzeki Bierawki.
   3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz.
   4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
      – dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
      – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
   4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
      a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
      b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
      c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 7:**
      a) drogi powiatowe i gminne - lokalne – oznaczone symbolem „KL”;
      b) drogi gminne - dojazdowe – oznaczone symbolem „KD”;
      c) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
      b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych

działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,

c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;

d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
   a) **KL** – drogi i ulice klasy lokalnej,
   b) **KD** – ulice klasy dojazdowej.

4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
   a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
   b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
   c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
   d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie **sieci infrastruktury technicznej** niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
   1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
      a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
      b) **kanalizacja sanitarna**:
         – prowadzona do zbiorczej oczyszczalni ścieków zgodnie z założeniami budowy systemu kanalizacji w gminie,
         – dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
      c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego;
         – adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

d) **zaopatrzenie w gaz** – potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach;
   – ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia;
   – zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem;
   – docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic;
   – dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
e) **elektroenergetyka** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
   – oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe, sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 31) niniejszej uchwały),
   – adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji - docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
   – w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,
   – dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę,
   – ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych **w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,** lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
   – ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
f) **zaopatrzenie w energię cieplną** – w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,
g) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
h) **gospodarka odpadami** – odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

3. W rozbudowie i budowie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezbędnych tras komunikacji nad doliną i korytarzem rzeki Bierawki i jej dopływów, w formie mostów i estakad, stosując możliwie najmniejszą ilość podpór (przegród) oraz stosując najkrótsze możliwe przecięcia z doliną (pod kątem prostym).

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
2. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:

1) 30% – dla terenów: **MN, MU,**
2) 0% – dla pozostałych terenów: **ZPE, ZL, USTR, KL i KD,**
3) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 roku Rady Miejskiej w Sośnicowicach) dla terenów objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr IV/9/98 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30 grudnia 1998 roku oraz Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w **sołectwie Tworóg Mały** objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE TWORÓG MAŁY - PLAN NR 7

SKALA 1:2 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIA TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- USTR – tereny usług sportu, turystyki i rekreacji

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych
- ZL – tereny leśne

Tereny komunikacji

- KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjn
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- granica parku krajobrazowego CKKRW
- tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q1%)
- granice dolin

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- zabytkowy budynek szkoły
- zabytkowy budynek mieszkalny
- kapliczki, krzyże przydrożne
- dominanta krajobrazowa funkcji usługowej

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- stacja transformatorowa 20kV

OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/222/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005

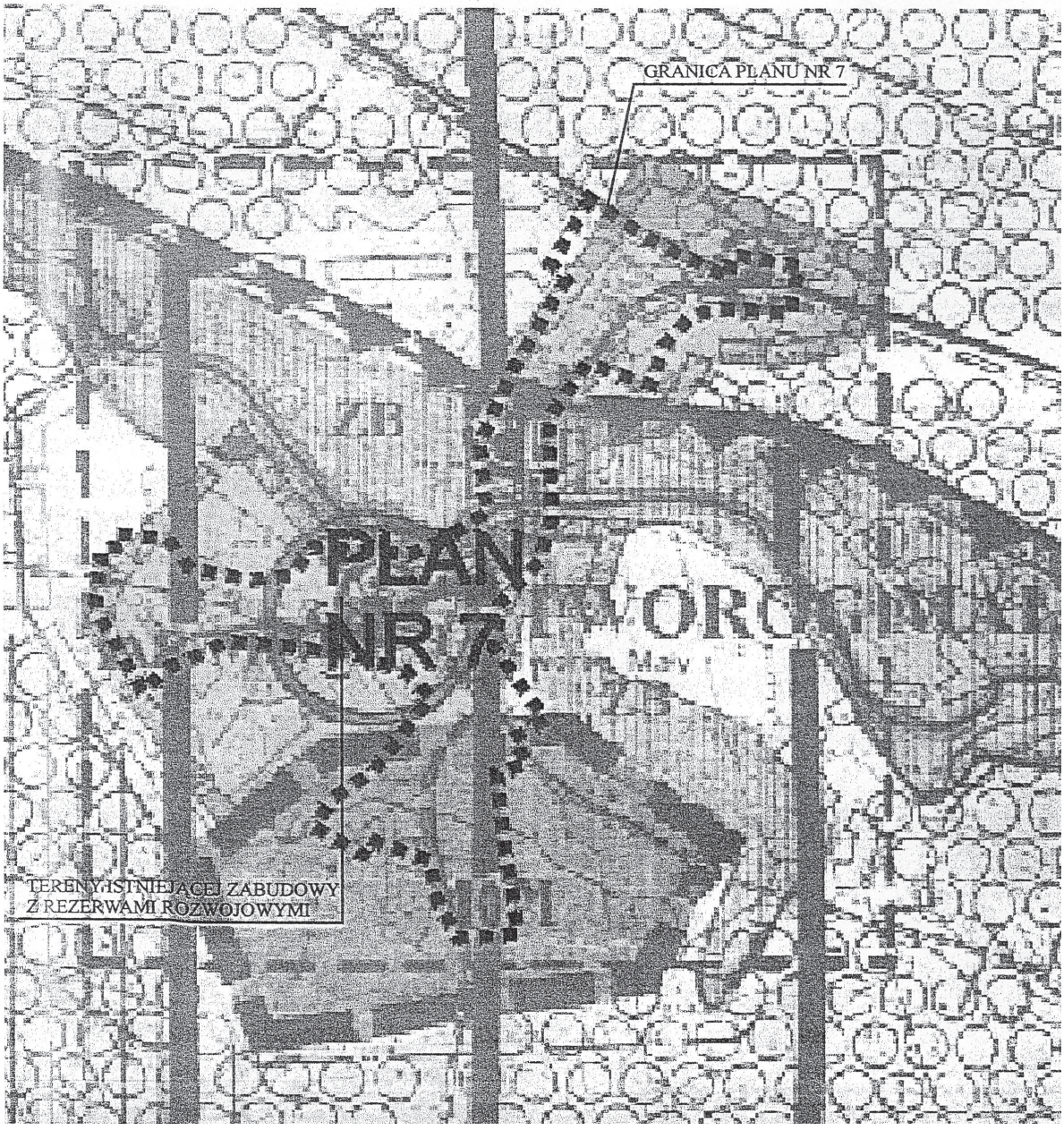
uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:10 000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/222/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), wykonany w skali studium tj. w skali 1:10 000, z oznaczonymi granicami **planu nr 7.**

WYRYS
ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE
(UCHWAŁA NR XVIII/164/2004 RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH
, Z DNIA 05.10.2004) Z OZNACZENIEM GRANIC PLANU NR 7, SKALA 1:10 000



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/222/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały (plan nr 7):** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 7.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały - plan nr 7**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	10.11.2004	Binkowski Krzysztof Binkowska Weronika, ul. Biniszkiewicza 37, 40-300 Katowice	1. Propozycja korekty granicy "terenów zalewowych". 2. Propozycja korekty granicy terenów ZPE i MN.	245	ZPE,MN	Uwzględniona w części				ad.1Granice terenów zalewowych naniesiono wg "Wykazu miejsc stałego zagrożenia" (Oprac. RZGW Gliwice) - dla miejscowości Tworóg Mały. Jakakolwiek korekta wymaga uzgodnienia z RZGW Gliwice. ad.2 część działki przeznaczono pod zabudowę, pozostała część wymaga uzgodnienia z RZGW Gliwice..
2.		Krzyżyński Leszek, ul. Nowowiejska 1, 44-153 Trachy	1. Skorygowanie parametrów drogi publicznej (ul. Wiejska - KZ 1/2).	689/94, 688/94	ZK 1/2	Uwzględniono				Uwaga: wprowadzona korekta oznaczenia drogi jako KL wymaga uzgodnienia z Zarządcą (Zarząd Dróg Powiatowych ul. Zygmunta Starego 17, 44-100 Gliwice).

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie
-

BURMISTRZ

.....
(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/222/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 7** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy – finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1363

UCHWAŁA NR XXIII/223/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Kozłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek **Burmistrza Sośnicowic**

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE KOZŁÓW, zwany dalej planem nr 9,

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/88/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Kozłów, zwanego dalej **planem nr 9.**
2. Ustalenia **planu nr 9** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice - w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 9** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje t**ereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi,** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który

uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,

8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt 11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty wykazują, że ich ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) **przedsiębiorcy górniczym** – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę górniczego posiadającego koncesję,
20) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
21) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki, takie jak: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, o których mowa w przepisach odrębnych tego dotyczących, wydzielonej na działce rolniczej o powierzchni równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (wyliczonego w oparciu o użytki rolne i leśne na terenie gminy Sośnicowice) i której wydzie-

lenie zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga jedynie opracowania operatu podziałowego,

22) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
23) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
24) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
25) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
26) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
27) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
28) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
29) **terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 01.12.2004 r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,
30) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1. ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 9** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania – stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MNR, MU**.
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UHR, UPW**.
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZP**.
   4) Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

5) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KL, KD.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 9** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 9** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe – obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe – orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
      a) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
      b) tereny gruntów chronionych: grunty klas I--III,
      c) granice historycznych układów łanowych pól uprawnych,
      d) granice dolin,
      e) skupiska starodrzewia,
      f) układy alejowe starodrzewia,
      g) pomnik przyrody,
      h) tereny zalewowe (wody 100 letnie - Q 1%),
      i) granica obszaru górniczego.
   2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
      a) historyczny układ ruralistyczny,
      b) zabytkowy układ komunikacyjny,
      c) kościół parafialny,
      d) kapliczki i krzyże przydrożne,
      e) zespół folwarku,
      f) zespół kuźni miedzi,
      g) zabytkowy budynek kuźni miedzi,
      h) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe,
      i) dominanta krajobrazowa dla funkcji usługowej.
5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
   1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
      a) linie energetyczne (20kV, 10kV),
      b) sieć gazowa (gazociąg wysokoprężny),
      c) sieci wodociągowe,
      d) sieci kanalizacji sanitarnej,
      e) stacja transformatorowa.
   2) Obiekty i tereny – strefy ochronne:
      a) strefa ochronna cmentarza.
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
   1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
   3) tereny własności gminy – dzierżawione,
   4) tereny własności gminy,
   5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   7) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
   8) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
   9) granice gminy,
   10) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust.4 do 6 zaznaczone na rysunku **planu nr 9** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficz-

nym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:

1) Na całym obszarze objętym granicami **planu nr 9** obowiązują następujące **zakazy:**
   a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
   b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
   c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
   d) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
   e) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
   f) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 9** obowiązują następujące **nakazy:**
   a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w **obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych** (ONO), określonych w przepisach odrębnych.
   b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
   c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
   d) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
   e) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny** wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością, określające granice obszaru naturalnej doliny i koryta potoku Kozłówka i jego dopływów, w których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE**.
   f) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska i układy alejowe starodrzewia,** oraz **pomnik przyrody** i ustala się nakaz ochrony tych obiektów określony w przepisach odrębnych; obowiązuje spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.
   g) Nakazuje się ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej i zadrzewień śródpolnych stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.
   h) W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących panoram i otwarć widokowych na tereny otwarte z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

2. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu.
   1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem

powodzi, oznacza się na rysunku planu **tereny zalewowe** stanowiące strefę zasięgu wód 100 - letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym tj. na terenach zalewowych, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

2) Ustala się **strefę ochronną** istniejącego poza granicami planu cmentarza o szerokości 50m wokół ogrodzenia cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
3) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granicę obszaru górniczego** i nakazuje się przedsiębiorcy górniczemu, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem korytarzy rzek, potoków i ich dopływów nie powodowała ograniczenia retencjonowania wód i zapewniała ich nienaruszalny przepływ; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie.
4) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
5) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: 20kV (o szerokości 20m, po 10m od osi w obie strony) i 10kV (o szerokości 10m, po 5m od osi w obie strony);
7) Ustala się strefę techniczną stanowiąca strefę zagrożenia od gazociągu wysokoprężnego ø500 PN o szerokości 40m (po 20m od osi w obie strony), w której zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem gazociągu.
8) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szer. min 3,0m od osi w obie strony.
9) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szer. min 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szer. 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych elementów zagospodarowania.
10) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt 6), 7), 8) i 9) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – dopuszcza się konieczne poszerzenia istniejących pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu **ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone dla wszystkich terenów wydzielonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z zasadami ochrony wyrażonymi na rysunku planu **symbolami graficznymi**.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

1. **Ochrona konserwatorska:**
   1) nakazuje się ochronę ujawnionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru

archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji,
2) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonego na rysunku planu **stanowiska archeologicznego**, muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz – w razie potrzeby – z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
3) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu **terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej**, wpisanych do rejestru zabytków, należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach; ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,
4) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,
5) ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych** wpisanych do rejestru zabytków, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,
6) ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**
   1) **historyczny układ ruralistyczny** wskazany do objęcia ochroną konserwatorską: zachowany układ przestrzenny wsi (wraz z oznaczonym na rysunku planu **zabytkowym układem komunikacyjnym**), z dominantą kościoła i subdominantą folwarku o częściowo zachowanym historycznym układzie działek, stanowiący wartość kulturowo-przestrzenną; w ustaleniach planu wyróżnia go i podkreśla funkcja ośrodkowa zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU**, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych,
   2) **kościół parafialny** pw. św. Mikołaja, późnogotycki, z przełomu XV/XVI w. wpisany do rejestru zabytków (nr 351/60), otoczony starodrzewem – wskazuje się objęcie ochroną konserwatorską całości budowli w granicach ogrodzenia wraz z sąsiadującym otoczeniem; wszelkie prace remontowe wymagają zgody konserwatora zabytków ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,
   3) **zespół folwarku;** założenie folwarczne z XIX wieku, zabudowania gospodarcze, budynek mieszkalny, niewielki park ze starodrzewiem – wg studium do objęcia ochroną; w ustaleniach planu oznaczony symbolem graficznym na terenach **UPW** – zabudowy usługowej i **MU** – zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz częściowo: **UP** – usług publicznych; ustala się zachowanie istniejących wartości i ich rewaloryzację; obowiązuje pozytywna opinia konserwatorska dla koncepcji zmiany zagospodarowania w obszarze oznaczonym granicami folwarku,
   4) **zespół kuźni miedzi;** zespół obiektów, w tym kuźnia miedzi z XVIII wieku wpisana do rejestru zabytków (nr 350/69), pomnik przyrody wpisany do rejestru (nr 243) – wskazane objęcie ochroną całego zespołu obiektów – w ustaleniach planu obowiązują zasady zagospodarowania określone dla terenu zieleni parkowej oznaczonej symbolem **ZP**,
   5) **budynek dawnego młyna** wskazany do objęcia ochroną konserwatorską, obowiązuje pozytywna opinia konserwatorska przy podejmowaniu wszelkich prac remontowych i modernizacyjnych budynku wraz z otoczeniem,
   6) **stanowiska archeologiczne;** trzy stanowiska położone przy ul. Marcina i jedno w pobliżu dawnego młyna przy ul. Młyńskiej; objęte wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych – oznaczone na rysunku planu na terenach **ZPE, ZP, UP** symbolem graficznym: **stanowisko archeologiczne,**
   7) **krzyże przydrożne; istniejące kapliczki przydrożne;** w tym kapliczka z późnobarokowymi rzeźbami – wskazane wraz z najbliższym otoczeniem do objęcia ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZP,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód,** oraz symbolem **R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny użytkowane rolniczo.**
Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      c) renaturyzację koryta potoku Kozłówka i dopływających cieków wodnych w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozyjnej,
      d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz,
      d) na glebach chronionych (organicznych) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.
   3) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) **adaptację** istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
      lokalne zasady zagospodarowania: realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości, lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
      b) na terenach ZPE położonych w dolinie potoku Kozłówka i przylegających do ul. Średniej – dopuszcza się możliwość zabudowy działek o nr: 195/61, 69, 73, 89, 98, 99, 103, 211/106: z następującymi warunkami obowiązującymi łącznie: realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w linii istniejącej zabudowy lecz nie mniejszej niż 6,0m od krawędzi jezdni, z zachowaniem odległości budynku od koryta potoku nie mniejszej niż 15 m; obowiązuje zakaz podziału nieruchomości; zachowanie min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy); zamierzenie inwestycyjne wymaga pozytywnej opinii Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach a także spełnienia warunków określonych w przepisach niniejszej uchwały dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przed zagrożeniami oraz warunków określonych w przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych,
      c) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.
      d) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów – w formie dekoracyjnych

grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
e) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
f) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
g) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

4) Jako warunek zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpowodziowej i ochrony adaptowanej zabudowy mieszkaniowej w strefie zagrożeń powodziowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów zalewowych – nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni parkowej charakterze parku kulturowego** ustala się zmianę jakościową i funkcjonalną dotychczasowych terenów obsługi produkcji rolniczej (na terenach dawnego zespołu kuźni miedzi), na których zlokalizowane są obiekty i tereny o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.
   1) Na terenach **nakazuje się:**
   a) zachowanie i modernizowanie (bez zmiany formy zewnętrznej) obiektów o wartościach zabytkowych,
   b) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
   2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) obiekty i urządzenia towarzyszące – niezbędne dla realizacji uzupełniającego programu funkcji rekreacji, turystyki i sportu, takie jak: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym, z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi (np. stadnina koni + ośrodek jeździecki do nauki jazdy z zapleczem),
      b) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom rekreacji, turystyki i sportu, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 25 % kubatury brutto budynków,
      c) obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej oraz turystyki i sportu,
      d) dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe,
      e) dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   3) **Lokalne zasady zagospodarowania:**
      a) obowiązuje kształtowanie całego terenu jako założenie parkowo-usługowe o charakterze parku kulturowego,
      b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących dla programu funkcji podstawowej, o których mowa w pkt 2) lit. a), b) pod warunkiem, że łącznie stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w części nieprzekraczającej 30 % łącznej powierzchni terenów **ZP**;
      c) forma budynków: wolnostojące lub zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych z dachem w spadku (z dopuszczeniem poddasza użytkowego), nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych: maksymalnie 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 10,0m do szczytu kalenicy, dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 – 45 stopni; obiekty wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; forma i detal architektoniczny winny odznaczać się wysoką estetyką i atrakcyjnością przestrzenną; partery lokali usługowych powinny być przestrzennie powiązane z otaczającą małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
      d) obowiązuje stosowanie indywidualnych rozwiązań projektowych wszelkich obiektów, małej architektury, terenowych urządzeń rekreacji i sportu oraz zieleni dekoracyjnej – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych,
      e) nowa zabudowa i zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych, nawiązywać winna do formy, kolorystyki i kształtów dawnych zabudowań oraz regionalnych cech architektury, w sposób podkreślający „tradycję miejsca" w krajobrazie.
   4) Na terenach **dopuszcza się** adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz spełnienia warunków określonych dla zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych, oznaczonej na rysunku planu symbolami graficznymi: **zespół kuźni miedzi, zabytkowy budynek kuźni miedzi, skupiska starodrzewia oraz pomnik przyrody**,

o których mowa w § 8.

5) **Dopuszcza się** funkcję mieszkaniową zabudowy towarzyszącej, w formie wolnostojącego budynku jednorodzinnego dla gospodarza terenu z zasadami zagospodarowania jak dla budynków zabudowy zagrodowej **MNR**, o których mowa w § 10, ust. 2.
6) Docelowe zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolem **ZP**, objętych granicami **zespołu kuźni miedzi,** wymaga opracowania kompleksowej **koncepcji** zagospodarowania całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, uwzględniającej wytyczne konserwatorskie odnoszące się do występujących tu obiektów zabytkowych, podlegającej akceptacji: właściwego organu administracji samorządowej, konserwatora zabytków i innych określonych w przepisach odrębnych. Zakres przestrzenny **koncepcji** powinien obejmować:
   a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady kulturowo-krajobrazowego komponowania terenu jako założenia parkowego,
   b) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej,
   c) wstępny program i projekt przestrzennego rozmieszczenia programu rekreacyjnego z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich wraz z prognozą przestrzenno-ekonomiczną założenia,
   d) dla ewentualnej realizacji stadniny koni i ośrodka jeździeckiego wyprzedzająco wykonać należy działania ograniczające potencjalną możliwość zanieczyszczenia wód potoku Kozłówka (Przykopa) związkami azotu.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny rolnicze,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
      b) zapobieganie degradacji gruntów ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
      c) zachowanie **historycznego układu łanowego pól uprawnych,** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, ze wskazaniem wprowadzenia liniowych nasadzeń roślinności krzewiastej i punktowych egzemplarzy drzew (z przerwami w nasadzeniach) wzdłuż linii określających własności działek – dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu pól.
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) **zabudowę zagrodową,** przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy ; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
      b) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla zabudowy zagrodowej;
      c) adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
      d) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
      e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 3., **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych oraz poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza

się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MNR, MU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej,** tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP, UHR i UPW,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych – charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
- modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych,
- w zagospodarowaniu terenu obowiązuje zachowanie wartości środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego – określone w przepisach § 7 i § 8 niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami;
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu; modernizacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej zmierzająca do poprawy warunków użytkowych, technicznych i estetycznych,
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) na istniejących działkach o małej szerokości - możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
      c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków, lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego;
      b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleń urządzona,
      c) parkingi na własnej działce,
      d) niezbędne dojazdy,
      e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
   4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
      b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,
      c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzyma-

nia nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,

d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN** określone w § 11, ust. 2, pkt 1).

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MNR** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zagrodowa, przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) lokalizacja budynków o charakterze „rezydencjonalnym" na dużych działkach stanowiących gleby wysokich klas, położonych na terenach zurbanizowanych sołectwa Kozłów – w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) adaptację istniejących podziałów nieruchomości o powierzchni działek mniejszej niż 1500m2, z zastrzeżeniem utrzymania dla nowoprojektowanych budynków min. 70% powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy),
      b) realizację drugiej linii zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu.
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) adaptacja zabudowy zagrodowej na cele agroturystyki,
      b) nieuciążliwe usługi w parterach budynków lub jako wolnostojący budynek dla przeznaczenia uzupełniającego,
      c) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
      d) zieleń urządzona,
      e) dojazdy, parkingi na własnej działce,
      f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
   4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z dopuszczeniem 1 budynku gospodarczego i /lub/garażowego,
      b) budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości: jedna kondygnacja + poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; rozczłonkowana, horyzontalna bryła budynku wpisana w krajobraz; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,
      c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0 m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowego) o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
      d) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MNR** określone w § 11, ust. 2, pkt 2).

3. Oznacza się symbolem **MU** tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.**
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie **historycznego układu ruralistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
      b) teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Kozłowa, takich jak m.in.: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców,
      c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w pierzejach

zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Na terenie **MU zabrania się:**
a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.

3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
b) obiekty i urządzenia małej architektury,
c) zieleń urządzona,
d) pasaże handlowo-usługowe, z dopuszczonymi miejscami postojowymi w zieleni,
e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
f) dojazdy, miejsca postojowe w wielkości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,
g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
b) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej: wysokość do dwóch kondygnacji z dopuszczonym poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z zaleceniem stosowania dla zabudowy wzdłuż oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym **zabytkowego układu komunikacyjnego** (ul. Marcina i ulice przyległe) dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy i o nachyleniu połaci dachowych 27 do 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
c) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
d) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 2, pkt 3) i 4).

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) **UP – tereny usług publicznych,** służące **realizacji celu publicznego**, takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, na których ustala się:
a) nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
b) realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów i urządzeń dla obsługi funkcji podstawowej,
c) dopuszcza się modernizacje, adaptacje i przebudowy istniejących obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej terenu, z zastrzeżeniem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
d) w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków i urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej, oraz budynków usług komercyjnych,
e) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaga-

niami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.

2) **UHR – tereny usług komercyjnych:** handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:
   a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
   b) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki), z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i w przepisach odrębnych.
   c) adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i w przepisach odrębnych,
   d) realizacja zabudowy usługowej w rejonie ul. Łabędzkiej i Młyńskiej, na terenach dolin rzecznych oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym „granice dolin", a także symbolem graficznym „terenów zalewowych", wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.
3) Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**
   a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące zabudowie usługowej, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 50 % kubatury brutto budynku,
   b) elementy małej architektury, zieleń urządzona,
   c) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
   d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania** terenów **UP i UHR:**
   a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego,
   b) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
   c) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
   d) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,
   e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

5. Wyznacza się **tereny usług wielofunkcyjnych** oznaczone na rysunku **planu nr 9** symbolem **UPW**, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno - wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne.
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) tereny usług wielofunkcyjnych wskazane do lokalizacji obiektów usługowych oraz usługowo-wytwórczych – jako tereny usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej; wiodącą funkcją terenów są ośrodki koncentracji specjalizowanych funkcji usługowych stanowiących usługi komercyjne,
      b) tereny wskazane dla lokalizacji obiektów i zespołów usługowych, handlowych, gastronomicznych, a także moteli, stacji paliw i obsługi motoryzacji (naprawy, obsługa biznesu),
      c) adaptuje się tereny istniejących działalności: produkcyjno – wytwórczej, obsługi technicznej i transportowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług „nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu **UPW**,
      d) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrożenia środowiskowe,

e) zakaz zabudowy terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granicy doliny, wyznaczającym grunty organiczne.

2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
   a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom,
   b) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
   c) drogi wewnętrzne, dojazdy; garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
   d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   e) zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0m.

3) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,
   b) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
   c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30% łącznej kubatury brutto budynku usługowego,
   d) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ulicy Łabędzkiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
   e) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 50% całości wydzielonej działki budowlanej,
   f) na terenach **UPW zabrania się** składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

4) Oznacza się na terenie **UPW** symbolem graficznym granice **zespołu folwarku;** w których ustala się zachowanie wartości istniejących obiektów i ich rewaloryzację; oznacza się symbolem graficznym **skupiska i układ alejowy starodrzewia** i nakazuje się zachowanie i odbudowę tych elementów założenia parkowego; w zagospodarowaniu terenu obowiązują warunki i zasady dotyczące obszaru w granicach zespołu folwarku, określone w § 8, ust. 2 pkt 3; obowiązuje nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu „tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne – gabaryty, układ i kompozycja) w kształtowaniu terenu. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne, modernizacje i adaptacje realizowane w granicach folwarku wymagają pozytywnej opinii konserwatorskiej dla **koncepcji zagospodarowania** terenu oraz akceptacji właściwego organu administracji samorządowej.

5) Na terenie **UPW zabrania się** składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki** ewentualnego **scalania i podziału nieruchomości,** obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabu-

dowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60% całości działki,
d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego) z dostępem do drogi publicznej,
f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

2) Na terenach **MNR** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
a) wtórny podział działek przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, z zastrzeżeniem by w ich wyniku nie powstawały działki mniejsze niż 1500m2,
b) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70% całości działki,
c) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
d) forma geometryczna działki: wydłużony prostokąt, prostopadły do pasa drogowego,
e) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
f) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
g) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

3) Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,
d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5m,
h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

4) Na terenach **MU** w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

5) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR i UPW** – na wydzielonych działkach, oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych oraz usług wielofunkcyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.

3. Dla podziałów mających na celu wydzielenie zabudowy zagrodowej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu na **terenach użytkowanych rolniczo**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny rolnicze,** obowiązują przepisy o podziale nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, określone w przepisach odrębnych.
4. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 9** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
1) W granicach terenu objętego **planem nr 9** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad

kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN, MNR, MU;** tereny zabudowy usługowej **UP, UHR,** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie (w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu), w tym ustalenia o charakterze strategicznym dla przestrzeni komunikacyjnych.

2) Dla wykreowania ośrodkowego układu urbanistycznego o charakterze centrum sołectwa Kozłów, w zachowanej, historycznej przestrzeni publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym **historycznego układu ruralistycznego** wyznaczono tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak między innymi.: linie zabudowy, granice historycznego układu ruralistycznego, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej i inne uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
4) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej - dysharmonijnej zabudowy, do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
5) Na terenach **MN, MU:** elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której są zlokalizowane, z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk, i in.).
6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
7) Oznacza się na rysunku **planu nr 9** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe.**
   1) Na terenach dolin rzecznych zaleca się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych oraz ścieżek.
   2) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
   3) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych,** wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą także punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (objętych ochroną konserwatorską i wskazanych do pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji przestrzenno-krajobrazowej).
   2) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny potoku Kozłówka (Przykopa) a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobycie historycznych układów łanowych poprzez zalecenie nasadzeń roślinnych wzdłuż granic parcel łanowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk i in. terenów otwartych.
   3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów

o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz.

4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
      – dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
      – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
   4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
      a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
      b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
      c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 9:**
      a) drogi powiatowe i gminne – lokalne – oznaczone symbolem „KL”;
      b) drogi gminne – dojazdowe – oznaczone symbolem „KD”;
      c) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
      b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
      c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
      d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
   3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
      a) **KL** – drogi i ulice klasy lokalnej,
      b) **KD** – ulice klasy dojazdowej.
   4) Ustala się następujące **zasady modernizacji,**

rozbudowy i budowy systemów komunikacji, z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie **sieci infrastruktury technicznej** niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

3. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **strefy techniczne,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych, w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
b) **kanalizacja sanitarna:** docelowo: odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic) do centralnej oczyszczalni ścieków w Gliwicach; dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości – wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego, adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
d) **zaopatrzenie w gaz:** potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: – sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic, – dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia: oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 28) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;

– w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe;
– dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę;
– ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie - w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
– ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

f) **zaopatrzenie w energię cieplną:** w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,
g) **telekomunikacja**: kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
h) **gospodarka odpadami:** odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
2. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:
   1) 30% – dla terenów: **MN, MNR, MU, UHR,**
   2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Kozłów objętych granicami niniejszego planu),
   3) 0% – dla pozostałych terenów: **ZPE, ZP, R, UP, KL i KD,**
   4) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r. (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. Rady Miejskiej w Sośnicowicach) dla terenów objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr IV/9/98 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30 grudnia 1998 roku oraz Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w s**ołectwie Kozłów** objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE KOZŁÓW - PLAN NR 9

SKALA 1:2 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/223/2005
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005
uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:20 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych
- ZP – tereny zieleni parkowej

Tereny użytkowane rolniczo

- R – tereny rolnicze

Tereny komunikacji

- KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe orientacyjne
- MN – literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANI TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ LUB WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu

- tereny gruntów chronionych: grunty organiczne
- tereny gruntów chronionych: grunty klas I-III
- granice historycznych układów łanowych pól uprawnych
- granice dolin
- skupiska starodrzewia
- układy alejowe starodrzewia
- pomnik przyrody
- tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q1)
- granice obszaru górniczego

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- kościół parafialny
- kapliczki, krzyże przydrożne
- zespół folwarku
- zespół kuźni miedzi
- zabytkowy budynek kuźni miedzi
- punkt krajobrazowy
- otwarcie widokowe
- dominanta krajobrazowa dla funkcji usługowej

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieć gazowa (gazociąg wysokoprężny)
- sieci wodociągowe
- stacja transformatorowa 20kV
- strefa ochronna cmentarza

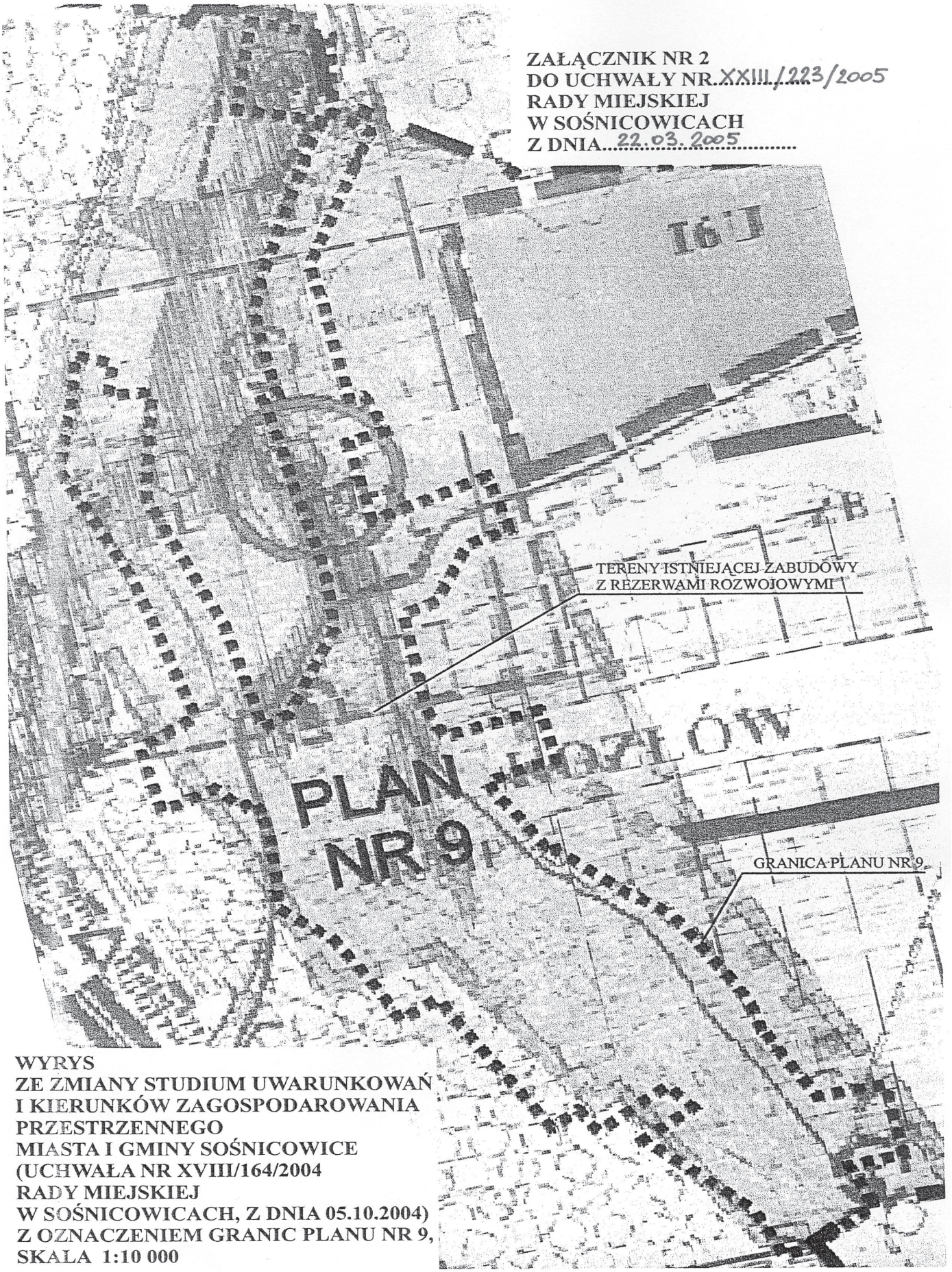
OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granice gminy
- granice terenów objętych stawką %

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/223/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), z oznaczonymi granicami **planu nr 9.**



WYRYS
ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE
(UCHWAŁA NR XVIII/164/2004
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH, Z DNIA 05.10.2004)
Z OZNACZENIEM GRANIC PLANU NR 9,
SKALA 1:10 000

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/223/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Kozłów (plan nr 9):** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 9.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/223/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 9** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy – finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Kozłów – plan nr 9**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	22.10.2004	Szoltysik Barbara, Szoltysik Bernard, ul. Skalskiego , Gliwice Chybowska Jadwiga, Chybowski Zbigniew, ul Zygmunta Starego 43b/24	1. Korekta ustaleń planu na MN (w 2001r. wydana decyzja wzizt)	103	ZPE	Uwzględniona częściowo				ad.1 Teren zgodnie z oprac. ekofizjograficznym - w dolinie potoku Kozłówka (OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE, oprac. ARCH-URBS Katowice, maj 2004r - wyznaczenie dolin na podstawie map hydrologicznych i map form geomorfologicznych). ZPE to tereny dolin, naturalnych ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) - objęte (zgodnie z przepisami odrębnymi) ustaleniami szczególnej ochrony walorów przyrodniczych. W wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, pod warunkiem uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Dyrektorem Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach; obowiązują lokalne zasady zagospodarowania określone dla terenów MN (projekt uchwały: § 9. ust.1 pkt.3) lit.b)).

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

... (podpis Burmistrza)

POZ. 17

1364

UCHWAŁA NR XXIII/224/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Rachowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE RACHOWICE, zwany dalej planem nr 8,

§ 1

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).
Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).
Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/93/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Rachowice, zwanego dalej **planem nr 8.**
2. Ustalenia **planu nr 8** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice – w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu będą ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 8** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje: tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym fragment terenu ofertowego oznaczony w studium jako teren nr 13 M. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.

5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional wersja 7.0 i 7.5, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały ,
5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt 11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,

16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
20) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki, takie jak: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, o których mowa w przepisach odrębnych tego dotyczących, wydzielona na działce rolniczej o powierzchni równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (wyliczonego w oparciu o użytki rolne i leśne na terenie gminy Sośnicowice) i której wydzielenie zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga jedynie opracowania operatu podziałowego,
21) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
22) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
23) **terenach zieleni ochronnej, izolacyjnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej; realizowane w formie pasów nasadzeń roślinnych (w trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, strefa krzewów i drzew) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do istniejących warunków glebowych oraz do pełnienia funkcji ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem oraz funkcji izolacji optycznej, z minimalnym 20 % udziałem krzewów i drzew iglastych, zielonych przez cały rok,
24) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
25) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
26) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu

zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,

27) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
28) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
29) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna.

§ 4

Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.

Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.

Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 8** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.

Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.

Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informację o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN, MU.**
   2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami: **UP, UHR, UPW.**
   3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZPE, ZP i ZL.**
   4) Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone na rysunku planu symbolami: **R, RU.**
   5) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami: **KL, KD, KP.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 8** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 8** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału (proponowane w planie opracowanie koncepcji podziału i zagospodarowania terenu).
   6) Linie proponowanego podziału (koncepcja podziału).
   7) Główne ciągi piesze i rowerowe.

Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) granice historycznych układów łanowych pól,
   b) skupiska starodrzewia,
   c) układy alejowe starodrzewia,
   d) granice dolin,

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr

kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
historyczny układ ruralistyczny,
zabytkowy układ komunikacyjny,
kościół parafialny wraz z otoczeniem (w tym cmentarz),
kapliczki i krzyże przydrożne,
zespół folwarku,
zabytkowy spichlerz dworski,
budynek dawnej leśniczówki,
obelisk,
dominanta krajobrazowa dla funkcji usługowej.

Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych:
a) obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
– linie energetyczne (20kV, 10kV),
– sieci wodociągowe,
– sieci kanalizacji sanitarnej,
– stacja transformatorowa,
b) strefa ochronna cmentarza.

Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
tereny własności gminy,
oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
wnioski złożone do planu - do 12.2003,
wnioski złożone do planu - po 12.2003,
granice terenów objętych stawką 12% zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).

Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6, zaznaczone na **rysunku planu nr 8** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.

Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
1) Na obszarze objętym granicami **planu nr 8** obowiązują następujące **zakazy:**
a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę iłów plioceńskich.
e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących **użytki klas I-III** oraz **gleb pochodzenia organicznego** a także gruntów leśnych, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 8** obowiązują następujące **nakazy:**

Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w **obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych** (OWO), określonych w przepisach odrębnych.

Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki

przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.

Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.

Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych.

Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny,** określające granice naturalnej doliny potoku Sierakowickiego wraz z dopływami, oznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością, w których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE.**

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska i układy alejowe starodrzewia** (w tym starodrzew w parowie cieku wodnego: lipy i dęby szypułkowe, starodrzew przy kościele św. Trójcy, aleja dojazdowa do budynku leśniczówki obsadzona lipami); obowiązują warunki ochrony określone w przepisach odrębnych; w ustaleniach planu nakazuje się spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.

W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących otwarć widokowych na panoramy z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

W celu o**chrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu.

Ustala się strefę ochronną cmentarza o szerokości 50m wokół ogrodzenia istniejącego cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.

Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: 20kV o szerokości 20m (po 10m od osi w obie strony) i 10kV o szerokości 10m (po 5m od osi w obie strony).

Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.

Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.

Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt 4), 5) i 6) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – dopuszcza się konieczne poszerzenia istniejących pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych prze-

słanek.

W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

Ochrona konserwatorska:

wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu **terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej,** wpisanych do rejestru zabytków, należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach; ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,

wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,

ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych** wpisanych do rejestru zabytków, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,

ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**

1) **historyczny układ ruralistyczny** wraz z **zabytkowym układem komunikacyjnym** stanowiące zachowane fragmenty układu przestrzennego: rozwidlenie dróg przy wjeździe do Rachowic od strony południowej, przy którym usytuowane są obiekty o wysokich wartościach kulturowych i zabytkowych, dominujące w przestrzeni i krajobrazie (sylweta zabytkowego kościoła, zabudowania folwarczne, zabytkowy spichlerz, leśniczówka, obelisk i inne); obowiązujące zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania a także kształtowania przestrzeni publicznych o **charakterze parku kulturowego** określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZPE, ZP** oraz **MU i U** wraz z zasadami kształtowania przestrzeni komunikacyjnych,
2) **zabytkowy kościół parafialny** wraz z otoczeniem: Kościół parafialny pw. Świętej Trójcy (oraz cmentarz i starodrzew) – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 357/60, wskazuje się objęcie ochroną konserwatorską całości budowli w granicach ogrodzenia wraz z sąsiadującym otoczeniem (w tym teren cmentarza); wszelkie prace remontowe wymagają zgody konserwatora zabytków ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,
3) **kapliczki i krzyże przydrożne,** kapliczki przydrożne z połowy XIX w. położone przy ulicy Sierakowickiej i przy ulicy Wiejskiej, wskazane do objęcia ochroną; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej,
4) **zespół folwarku** – zachowane fragmenty założenia folwarcznego z XIX wieku wraz z zabudowaniami – wskazuje się objęcie opieką konserwatorską całości założenia o charakterze **parku kulturowego** wraz z sąsiadującym otoczeniem terenu; obowiązujące zasady i warunki ochrony a także kształtowania przestrzeni publicznych – określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów: **ZP, ZPE i RU** w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznymi zespołu folwarku; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa terenu i utrzymanie dominant obiektów zabytkowych w krajobrazie,
5) zabytkowy **spichlerz dworski,** drewniany z pierwszej połowy XIX w. – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 358/60, wskazuje się objęcie ochroną konserwatorską całości budowli wraz z otoczeniem; wszelkie prace remontowe oraz zmiana funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają uzyskania pozytywnej

opinii konserwatora zabytków ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa obiektu, podkreślona parkowym zagospodarowaniem otoczenia,

6) budynek dawnej **leśniczówki** z początku XX w. wraz z aleją dojazdową obsadzoną lipami -wskazuje się objęcie opieką konserwatorską całości budowli; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa obiektu, podkreślona parkowym zagospodarowaniem otoczenia,
7) **obelisk**, pomnik wzniesiony w 1918 r. wraz z otaczającym założeniem krajobrazowo-parkowym wskazany do objęcia ochroną; obowiązują zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania, określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: **ZP**; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty zespołu w krajobrazie,
8) **dominanta krajobrazowa** dla funkcji usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego; obowiązuje ukształtowanie bryły budynku umożliwiającej zarówno ekspozycję krajobrazu (tarasy i platformy widokowe) jak i stanowiącej atrakcyjną architektonicznie dominantę w krajobrazie, zasady i warunki określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: **ZP** – tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 9, ust. 2, pkt 6).

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZPE, ZP, ZL,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód,** oraz symbolem **R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny użytkowane rolniczo.**

Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   Na terenach **nakazuje się:**
   kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
   utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
   uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   Na terenach **zakazuje się:**
   wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
   grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
   dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz.
   Na terenach **dopuszcza się:**
   a) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów - w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
   b) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
   c) tereny rekreacji i sportu,
   d) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
   e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
   Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni parkowej o charakterze parku kulturowego** ustala się zmianę jakościową i funkcjonalną dotychczasowych terenów, na których zlokalizowane są obiekty i tereny o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) zachowanie i modernizowanie (bez zmiany formy zewnętrznej) obiektów o wartościach zabytkowych,
      b) w zagospodarowaniu terenu obowiązują warunki i zasady określone dla obiektów zabytkowych w strefie zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych, określone w § 8,
      c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
   2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji

programu funkcji rekreacji, turystyki i sportu oznaczają: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym, z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi, takie jak: ośrodek jeździecki do nauki jazdy z zapleczem, zespół kąpieliskowy z zapleczem (sanitariaty, przebieralnie),
mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30% kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
tereny sportowo-rekreacyjne,
obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej turystyki i sportu,
dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe,
dojazdy, parkingi,
sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących dla programu funkcji podstawowej, o których mowa w pkt 2) lit. a) i lit. b) pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w części nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni terenów **ZP;**
   b) forma budynków: wolnostojące lub zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych z dachem w spadku (z dopuszczeniem poddasza użytkowego), nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych: maksymalnie 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 10,0m do szczytu kalenicy, dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 - 45 stopni; obiekty wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; forma i detal architektoniczny winny odznaczać się wysoką estetyką i atrakcyjnością przestrzenną; partery lokali usługowych powinny być przestrzennie powiązane z otaczającą małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
   c) obowiązuje stosowanie indywidualnych rozwiązań projektowych wszelkich obiektów, małej architektury, terenowych urządzeń rekreacji i sportu oraz zieleni dekoracyjnej – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych,
   d) zakazuje się lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję terenu, w tym przede wszystkim obiektów powtarzalnych i typowych,
   e) nowa zabudowa i zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym dawnego folwarku, nawiązywać winna do formy, kolorystyki i kształtów dawnych zabudowań folwarcznych oraz regionalnych cech architektury, w sposób podkreślający „tradycję miejsca" w krajobrazie.
   f) wydzielenie parkingów – w pasie terenów przylegających do komunikacji kołowej.
4) Na terenach **dopuszcza się** adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz spełnienia warunków określonych dla zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych.
5) Dla docelowego zagospodarowania **terenów** uslugowo-parkowo-rekreacyjnych o charakterze **parku kulturowego** zaleca się opracowanie kompleksowej **koncepcji** zagospodarowania całego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu **ZP**, uwzględniającej wytyczne konserwatorskie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania odnoszące się do występujących tu obiektów zabytkowych, podlegającej akceptacji konserwatora zabytków i właściwego organu administracji samorządowej.
   Zakres przestrzenny **koncepcji** powinien obejmować:
   a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady kulturowo-krajobrazowego komponowania terenu jako założenia parkowego o charakterze parku kulturowego,
   b) zasady adaptacji istniejących obiektów zabytkowych oraz pozostałego zainwestowania terenu,
   c) wstępny program i projekt przestrzennego rozmieszczenia programu rekreacyjnego z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich wraz z prognozą przestrzenno-ekonomiczną założenia,
   d) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej,
   e) dla ewentualnej realizacji ośrodka jeździeckiego wyprzedzająco wykonać należy działania ograniczające potencjalną możliwość zanieczyszczenia wód potoku Sierakowickiego związkami azotu.
6) Na terenach **ZP** usytuowanych na tarasie widokowym w rejonie ulicy Wiejskiej, przy wjeździe do Rachowic od strony północnej (w strefie historycznego układu urbanistycznego) dopuszcza się lokalizację obiektu o

funkcji hotelowo-gastronomicznej o charakterze „strażnika przy wjeździe do Lachowic", wymagającego opracowania indywidualnego rozwiązania projektowego o wysokich walorach architektoniczno-przestrzennych, ze spełnieniem zasad określonych § 8. ust. 2, pkt 8).

Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:

1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
   zakaz dewastacji drzewostanu,
   nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
2) Na terenach **dopuszcza się:** dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny rolnicze,** ustala się, co następuje:

Na terenach **nakazuje się:**
utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
zachowanie układu łanowego pól uprawnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól),
zapobieganie degradacji gruntów, w sposób określony w przepisach odrębnych.

Na terenach **dopuszcza się:**

a) z**abudowę zagrodową,** przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
b) dopuszcza się w planie adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego,
c) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 4., **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych oraz poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu: symbolami **MN i MU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej,** symbolami: **UP, UHR i UPW,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej** oraz symbolem **RU** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

– budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych – charakterystycznych dla architektury regionalnej,
– obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
– wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju

architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
– modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenach **dopuszcza się:**

realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,

na istniejących działkach o małej szerokości – możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,

zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**,

dla terenów własności gminy, usytuowanych w rejonie ulicy Wiejskiej (po stronie wschodniej ulicy Wiejskiej, objętego granicami koncepcji podziału), dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, na tereny usługowe (usługi publiczne lub komercyjne) ze spełnieniem warunków, o których mowa w § 10, ust. 3; docelowe zagospodarowanie terenu wymaga opracowania koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie **dopuszczalne:**

nieuciążliwe usługi w parterach budynków lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego,

realizacja obiektów użytkowych małej architektury,

zieleń urządzona,

parkingi na własnej działce,

niezbędne dojazdy,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),

nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,

c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,

nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN** określone w § 11, ust. 3, pkt 1).

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MU** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,** ustala się dostosowanie zabudowy do historycznie uzasadnionego, ośrodkowego układu urbanistycznego o charakterze centrum sołectwa Rachowice.

Na terenach **ustala się:**

zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie **historycznego układu ruralistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,

teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Rachowic, takich jak między innymi: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego,

informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców,
wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu,
adaptacja istniejących terenów działalności: produkcyjno – wytwórczej i usługowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług „nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust. 1., pkt 15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie **MU zabrania się:**
lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.

Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
pasaże handlowo-usługowe,
obiekty i urządzenia małej architektury (ogródki kawiarniane, placyki zabaw dla dzieci, sezonowe placyki targowe i in.),
zieleń urządzona,
ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
oświetlenie dekoracyjne parkowe,
dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,
sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,
nowe budynki mieszkalne – zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej „kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki.
zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27 – 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
dla budynków wzdłuż ulicy Wiejskiej zaleca się ukształtowanie pierzei handlowo-usługowej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy określonych w § 12 ust. 3) – z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń w parterze dla uzyskania powiązania przestrzennego parterów z małą architekturą i zielenią towarzyszącą od strony wewnętrznej zabudowy, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 3, pkt 2) i pkt 3).

Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym,

oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

UP – tereny usług publicznych, służące **realizacji celu publicznego,** takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, ogólnodostępne, na których ustala się:

- nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
- realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,
- w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków usług komercyjnych, urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki oraz terenów zieleni publicznej,
- dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem ich zgodności z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.

UHR – tereny usług komercyjnych: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:

- nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
- adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i zgodności z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych,
- dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki) z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania oraz w przepisach odrębnych.

Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**

- mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 50 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
- lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, sportu i turystyki, tereny zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce), elementy małej architektury; zieleń urządzona, parkingi, dojazdy, dojścia piesze, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **UP i UHR:**

- budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego,
- wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie projektowanego zagospodarowania terenu oraz koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),
- partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
- powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,
- ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- zaleca się, by nie stosować ogrodzeń w części frontowej terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych.
- na terenach **UP** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obiektów zabytkowych, obowiązują **indywidualne zasady zagospodarowania** wynikające z funkcji, wartości historycznej, kulturowej i przestrzennej terenów; obowiązuje **rewaloryzacja zabudowy zabytkowej,** w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych.

W granicach terenów **usług publicznych** usytuowanych przy ulicy Wiejskiej (po stronie zachodniej ulicy Wiejskiej), dopuszcza się możliwość zmiany przezna-

czenia terenu **UP** na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze spełnieniem warunków określonych dla terenów **MN**, o których mowa w § 10, ust.1; docelowe zagospodarowanie terenu wymaga opracowania koncepcji podziału nieruchomości i koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyznacza się **tereny usług wielofunkcyjnych** oznaczone na rysunku **planu nr 8** symbolem **UPW**, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa.

Na terenach **ustala się:**

tereny usług wielofunkcyjnych wskazane do lokalizacji obiektów usługowych oraz usługowo-wytwórczych – jako tereny usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej; wiodącą funkcją terenów są ośrodki koncentracji specjalizowanych funkcji usługowych stanowiących usługi komercyjne,

adaptuje się tereny istniejących działalności: produkcyjno – wytwórczej, obsługi technicznej i transportowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług „nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust. 1., pkt 15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu **UPW**,

zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrożenia środowiskowe i inne.

Przeznaczenie **dopuszczalne:**

a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom,
b) dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,
c) drogi wewnętrzne, dojazdy; garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów; sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
d) zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0m.

Lokalne **zasady zagospodarowania:**

dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,

dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,

wprowadza się zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30% łącznej kubatury brutto budynku usługowego,

partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ulicy Łabędzkiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40% całości wydzielonej działki budowlanej,

na terenach **UPW zabrania się** składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

Oznacza się symbolem **RU** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**

Na terenach **ustala się:**

nieuciążliwa działalność produkcyjno-wytwórcza związana z rolnictwem i leśnictwem,

obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa: składy i magazyny, handlu hurtowego, bazy i zaplecza administracyjno - techniczne lub socjalne,

adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,

zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,

budowa nowych obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, z wyłączeniem wolno stojących budynków mieszkalnych,

Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**

obiekty usługowe i produkcyjne towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe,

mieszkania wbudowane, realizowane pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie

przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekraczają 20 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
wolnostojący budynek gospodarza (właściciela) terenu **RU**; lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania określone dla budynku mieszkalnego, na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, § 10., ust. 1, pkt 4),
urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, dojazdy,
garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
zieleń ochronna, wygradzająca teren, realizowana w postaci pasów wzdłuż ogrodzenia o minimalnej szerokości 5.0m, zieleń urządzona o charakterze parkowym,
urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym anteny nadawcze emitujące promieniowanie niejonizujące, które można lokalizować pod warunkiem, że będą stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie terenu **RU** oraz będą miały znaczenie strategiczne dla miejscowości Rachowice i gminy Sośnicowice.

Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**

a) nieprzekraczalna wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym (dopuszcza się poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
b) nieprzekraczalna wysokość budynków usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie budynku w krajobrazie; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,
c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 60 %,
d) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno - technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
e) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych i nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona,
f) obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość,
g) obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w paragrafie 7 oraz w przepisach odrębnych,
h) obowiązuje, zgodny z przepisami odrębnymi, sposób gromadzenia i zagospodarowania rolniczego ścieków z prowadzonej działalności rolniczej (zagospodarowanie rolnicze, podczyszczanie i zagospodarowanie rolnicze lub własna oczyszczalnia ścieków),
i) zabrania się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

Na terenie **RU** – w granicach terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym zabytkowego **zespołu folwarku** nakazuje się zachowanie wartości istniejących obiektów i ich rewaloryzację jako elementów przyległego założenia parkowego; obowiązuje nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu „tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne – gabaryty, układ i kompozycja) w kształtowaniu terenu; wszelkie zamierzenia inwestycyjne, modernizacje i adaptacje realizowane w granicach folwarku wymagają pozytywnej opinii konserwatorskiej dla **koncepcji zagospodarowania** terenu oraz akceptacji właściwego organu administracji samorządowej.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
Zasady podziału nieruchomości stanowiących własność gminy oznaczone zostały na rysunku planu graficznym symbolem granic terenów objętych koncepcją podziału – wraz z proponowanym w planie podziałem oraz graficznym symbolem linii proponowanego podziału stanowiącymi koncepcję podziału. Dopuszcza się inny, niż zaproponowany na rysunku planu podział terenów stanowiących własność gminy, pod warunkiem utrzymania zasad i warunków usta-

lonych w planie dla ich przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.
Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów jak niżej:
Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
- powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60% całości działki,
- minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
- forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego),
- zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
- istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
- minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
- powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
- geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
- dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
- minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
- minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5m,
- istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

Na terenach **MU** w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej;
Na terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR** – na wydzielonych działkach – oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości; wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.
Dla podziałów mających na celu wydzielenie zabudowy zagrodowej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu na **terenach użytkowanych rolniczo,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny rolnicze,** obowiązują przepisy o podziale nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, określone w przepisach odrębnych.
Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 8** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
Dla wykreowania ośrodkowego układu urbanistycznego o charakterze centrum sołectwa Rachowice, przywrócenia rangi historycznego układu urbanistycznego w strefie zachowanych wartości kulturowych i przestrzennych, ustala się nadanie reprezentacyjnego charakteru tej przestrzeni publicznej, z określeniem wymagań dotyczących wysokiego poziomu jakościowego, kulturowego i estetycznego obiektów architektonicznych oraz krajobrazowego kształtowania terenu.
Dla dotychczasowych terenów mieszkaniowych objętych granicami historycznego układu ruralistycznego przyjęto w niniejszym planie przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** z ukształtowaniem terenów jako zorganizowany zespół mieszkaniowo-usługowy; dla pozostałych terenów usług publicznych **UP** oraz terenów zieleni parkowej **ZP** ustala się w planie zmianę jakościową i funkcjonalną dotychczasowych terenów, na których zlokalizowane są historyczne obiekty i tereny o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty

stanowiące dobra kultury współczesnej – z docelowym przeznaczeniem na tereny o charakterze **parku kulturowego.**

W granicach terenu objętego **planem nr 8** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także określenia **zasad kształtowania ładu przestrzennego**. W planie określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN i MU** oraz tereny zabudowy usługowej **UP, UHR i RU** w tym ustalenia o charakterze strategicznym dla dopuszczonej zabudowy na terenach **ZP.**

Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak: linie proponowanego podziału (koncepcja podziału), linie zabudowy, linie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego układu komunikacyjnego oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej oraz dominanta krajobrazowa funkcji usługowej – uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.

Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków **adaptacji** istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.

Na terenach objętych niniejszym planem: **elementy informacji wizualnej** o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).

Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.

Oznacza się na rysunku **planu nr 8** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe.**

1) Zaleca się wprowadzenie oświetlenia parkowego wzdłuż głównych ciągów pieszych i rowerowych (główne aleje parkowe).
2) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym – o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
3) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych,** wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:

Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także dominant wysokościowych, punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, w tym dla obiektów stanowiących reprezentację dla funkcji i przeznaczenia terenu, atrakcyjnych w formie architektonicznej i krajobrazowej, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów.

Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych.

W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych**, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny potoku Sierakowickiego i jego dopływów, a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobycie historycznych układów łanowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk – oznaczonych na rysunku planu: **ZPE i R** – o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych oraz tereny rolnicze.**

Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:

Oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym **zabytkowy układ komunikacyjny,** wyznacza obszar przestrzeni komunikacyjnej wymagającej szczególnej dbałości w kształtowaniu elementów zagospodarowania na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic oraz ciągów pieszych i rowerowych. W tym celu ustala się między innymi: wprowadzenie alejowego układu drzew parkowych i krzewów ozdobnych towarzyszących komunikacji, stosowanie wyso-

kiej jakości nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, akcentowanie miejsc widokowych urządzonych jako punkty i tarasy widokowe.
Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 8:**
drogi powiatowe i gminne – lokalne – oznaczone symbolem „KL";
drogi gminne – dojazdowe – oznaczone symbolem „KD";
główne ciągi piesze i rowerowe,
parkingi w zieleni oznaczone symbolem „KP".
Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszojezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
a) **KL** – drogi i ulice klasy lokalnej,
b) **KD** – ulice klasy dojazdowej,
c) **KP** – parkingi w zieleni; miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autobusów turystycznych i innych oraz rowerów – z nasadzeniami roślinnymi umożliwiającymi ocienienie miejsc postojowych; obowiązuje urządzenie zieleni ochronnej, oddzielającej teren od strony zabudowy mieszkaniowej; parametry techniczne urządzeń komunikacyjnych określone w przepisach odrębnych.

Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpły-

nie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.;
przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie **sieci infrastruktury technicznej** niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **strefy techniczne,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej: z istniejących sieci wodociągowych, w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

kanalizacja sanitarna:
odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym systemu kanalizacji sanitarnej do adaptowanej, modernizowanej i rozbudowywanej oczyszczalni, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic) – prowadzona do projektowanej zbiorczej oczyszczalni ścieków w Sierakowicach,
dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

kanalizacja deszczowa: docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego, adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

zaopatrzenie w gaz – potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach:
sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

elektroenergetyka – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt 28) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe – docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych **w przypadku kolizji z projektowaną zabudową**, lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości,
ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój

zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
zaopatrzenie w energię cieplną – w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,
telekomunikacja – kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic,
gospodarka odpadami – odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:

30% – dla terenów: **MN, MU, UHR, UPW,**

12% – dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Rachowice objętych granicami niniejszego planu),

0% – dla pozostałych terenów: **ZPE, ZP, ZL, R, RU, UP, KL, KD i KP.**

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie **Rachowice** objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE RACHOWICE - PLAN NR 8

SKALA 1:2 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/224/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005

uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:10 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych
- ZP – tereny zieleni parkowej
- ZL – tereny leśne

Tereny użytkowane rolniczo

- R – tereny rolnicze
- RU – tereny obsługi produkcji

Tereny komunikacji

- KL,KD,KP – tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne
- linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne
- MN – literowe symbole terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału
- linie proponowanego podziału
- główne ciągi piesze i rowerowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu

- granice historycznych układów łanowych pól uprawnych
- skupiska starodrzewia
- układy alejowe starodrzewia
- granice dolin

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- kościół parafialny
- kapliczki, krzyże przydrożne
- zespół folwarku
- zabytkowy spichlerz
- budynek dawnej leśniczówki
- obelisk
- dominanta krajobrazowa dla funkcji usługowej

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- stacja transformatorowa 20kV
- strefa ochronna cmentarza

OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

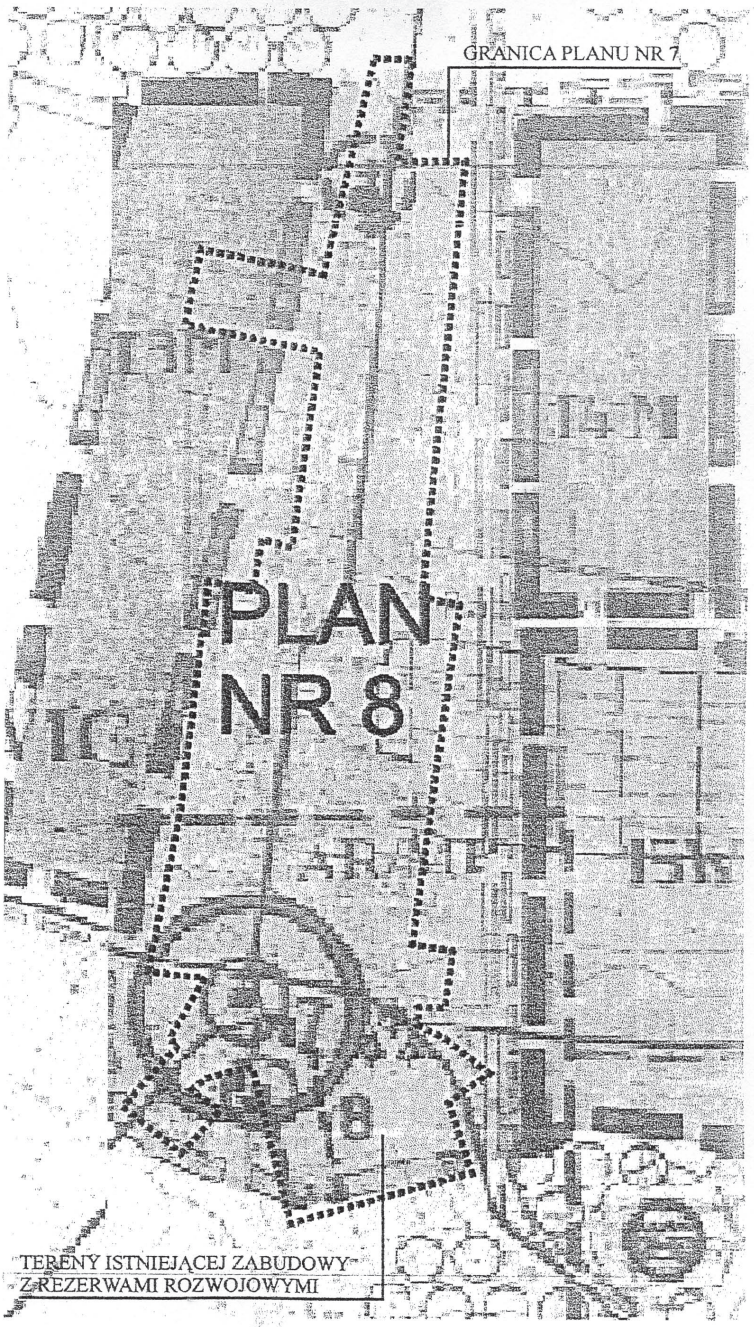
- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenie ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granice terenów objętych stawką 12%

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/224/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), wykonany w skali studium tj. w skali 1:10000, z oznaczonymi granicami **planu nr 8.**

WYRYS
ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE
(UCHWAŁA NR XVIII/164/2004 RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH , Z DNIA 05.10.2004) Z OZNACZENIEM GRANIC PLANU NR 7, SKALA 1:10 000



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/224/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Rachowice (plan nr 8):** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 8.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Rachowice – plan nr 8**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	22.10.2004	Krajewski Zbigniew, ul Zubrzyckiego 8/44, 44-100 Gliwice	1. Wniosek o objęcie całej działki ustaleniami planu MN, ponieważ zakupiona została jako działka pod zabudowę.	1000/173	MN	Uwzględniona w części				ad.1 Nieruchomość - w części objęta granicami sporządzanego planu nr 8, ma przeznaczenie MN. Pozostała część terenu/działki/ znajdującego się poza granicami planu - nie podlega ustaleniom planu. Na wniosek właściciela - przy następnej edycji planów możliwe będzie rozpatrzenie powiększenia terenów budowlanych, po zabudowaniu obecnie objętych planem.
2.	04.11.2004	Paszula Joanna, ul. Wiejska 14, 44-156 Rachowice	1. Uwaga dotyczy wstępnego podziału geodezyjnego - dopuszczenia w podziale wielkości działek mniejszych niż 900 m2.	821/179	MN	Uwzględniona				
3.	10.11.2004	Lach Sławomir, ul. Krucza 8a/6, 44-100 Gliwice	1. Przeznaczenie działki (poza granicami planu) na tereny zabudowy mieszkaniowej. 2. Zarzut niepowiadomienia o odrzuceniu wniosku.	814/166 (814/185 – błędny nr działki)			Nieuwzględniona			ad. 1 Nieruchomość poza granicami planu nr 8. ad.2 Wniosek dotyczył działki nr 814/185. W wykazie wniosków

										wpisany został nr ewid. działki uznany jako właściwy tj. 814/166, z wpisem, że znajduje się poza granicami opracowania. Na wniosek właściciela - przy następnej edycji planów możliwe będzie jego rozpatrzenie

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ

...Grzegorz Kubek...
(podpis Burmistrza)

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/224/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 8** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy – finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

1365

UCHWAŁA NR XXIII/225/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Sierakowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE SIERAKOWICE, zwany dalej planem nr 10

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§ 7).
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§ 8).
– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§ 9).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§ 10).
– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 11).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 13).
– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§ 14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stano-

wiących podstawę do określania opłaty (§ 15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/92/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Sierakowice, zwanego dalej **planem nr 10.**
2. Ustalenia **planu nr 10** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice.
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. **Plan nr 10** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami** rozwojowymi, wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz tereny ofertowe o nr **17U, 18M** (oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: granice terenów objętych zmianą studium) i fragment wyznaczonych w studium terenów ofertowych o nr **11U**. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
   2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
   3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
   4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podpo-

rządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której przylega budynek, określoną odległościami od osi dróg i ulic, ustalonymi w dalszych rozdziałach,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice", przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt 11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt.13),
15) **nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej** – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty wykazują, że ewentualne uciążliwe ich oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, złomowisk, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości, które odczuwaliby użytkownicy działek sąsiednich,
16) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych jako inwestycje celu publicznego,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, obsługi komunikacji (w tym stacje paliw), kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib partii politycznych, związków zawodowych, izb zawodowych i gospodarczych, stowarzyszeń, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) z innymi funkcjami,
18) **ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
19) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki, takie jak: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, o których mowa w przepisach odrębnych tego dotyczących, wydzielona na działce rolniczej o powierzchni równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego (wyliczonego w oparciu o użytki rolne i leśne na terenie gminy Sośnicowice) i której wydzielenie zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga jedynie opracowania operatu podziałowego,

20) **służebności** – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
21) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
22) **terenach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
23) **terenach zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
24) **terenach zalewowych** – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 01.12.2004r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,
25) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
26) **granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. „Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
27) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
28) **założeniach** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
29) **granicy otuliny i korekty granicy otuliny Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW) – należy przez to rozumieć przebiegi odpowiednich granic oznaczonych na **rysunku planu nr 10,** naniesionych na rysunek planu zgodnie z przebiegiem i oznaczeniem na rysunku studium, w których zasięgu znajduje się obszar objęty niniejszym planem.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 10** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania – stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
   1) Tereny zabudowy mieszkaniowej – oznaczone

na rysunku planu symbolami **MN, MU.**
2) Tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolami **UP, UHR, UPW.**
3) Tereny zieleni i wód – oznaczone na rysunku planu symbolami **ZPE, ZP, ZL.**
4) Tereny użytkowane rolniczo – oznaczone na rysunku planu symbolami **R, RU.**
5) Tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ1/2, KL, KD.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 10** wykonany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 10** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne.
   3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne.
   4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   5) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
      a) granica otuliny Parku Krajobrazowego CKKRW,
      b) korekta granicy otuliny Parku Krajobrazowego CKKRW,
      c) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
      d) granice historycznych układów łanowych pól,
      e) układy alejowe starodrzewia,
      f) skupiska starodrzewia,
      g) tereny zalewowe (wody 100 letnie – Q 1%).
      h) granice dolin.
   2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
      a) historyczny układ ruralistyczny,
      b) zabytkowy układ komunikacyjny,
      c) zespół folwarku,
      d) zabytkowy budynek mieszkalny,
      e) zabytkowy dom dworski,
      f) kościół parafialny,
      g) kapliczki i krzyże przydrożne,
      h) stanowiska archeologiczne,
      i) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe,
      j) obiekty dysharmonijne w krajobrazie.
5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
   1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
      a) linie energetyczne (110kV, 20kV, 10kV),
      b) sieci wodociągowe,
      c) sieci kanalizacji sanitarnej,
      d) studnia głębinowa,
      e) stacja transformatorowa.
      f) oczyszczalnia ścieków i urządzenia towarzyszące,
      g) strefa ochronna cmentarza.
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
   1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
   3) tereny własności gminy - dzierżawione,
   4) tereny własności gminy,
   5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   7) złożone wnioski do planu – do 12.2003,
   8) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
   9) granice terenów objętych stawką 12% zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 10** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa

§ 7

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
   1) Na całym obszarze objętym granicami planu obowiązują następujące **zakazy:**
      a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
      b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
      c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
      d) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
      e) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
      f) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
   2) Na całym obszarze objętym granicami planu obowiązują następujące **nakazy:**
      a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w obszarze wysokiej **ochrony wód podziemnych** (OWO), określonych w przepisach odrębnych.
      b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
      c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
      d) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
      e) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach); ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych.
      f) W celu ochrony zachowanych, historycznych elementów krajobrazu terenów otwartych użytkowanych rolniczo, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem **granice historycznych układów łanowych pól** i ustala się zakaz zabudowy terenów w ich granicach.
      g) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice otuliny i korektę granic otuliny Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** PK CKKRW) i ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązujące wraz z określonymi w planie zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w ich obszarze.
      h) Oznacza się na rysunku planu symbolem

graficznym granice doliny, określające granice obszaru naturalnej doliny potoku Sierakowickiego i jego dopływów występujących w niniejszym planie, na którym obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE**.

i) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska i układy alejowe starodrzewia,** oraz **pomniki przyrody** i ustala się nakaz ochrony tych obiektów określony w przepisach odrębnych; obowiązuje spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.

j) Nakazuje się ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej i zadrzewień śródpolnych stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.

k) W obszarze planu obowiązuje zachowanie istniejących panoram i otwarć widokowych na tereny otwarte z istniejących ciągów komunikacyjnych; oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe** i nakazuje się uwzględnienie ich funkcji widokowych w zagospodarowaniu otoczenia.

l) Oznacza się na rysunku planu w rejonie Zakładów Ceramiki Budowlanej symbolem graficznym **dysharmonii zabudowy** pięciokondygnacyjne budynki z wielkiej płyty stanowiące negatywną dominantę w krajobrazie i ustala się nakaz zharmonizowania ich w krajobrazie poprzez obsadzenie grupami zieleni wysokiej.

2. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu.

1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem powodzi, oznacza się na rysunku planu tereny zalewowe stanowiące strefę zasięgu wód 100-letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym tj. na terenach zalewowych, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

2) W celu ochrony **wód podziemnych** oraz ochrony ujęć wody ze studni głębinowych przed zanieczyszczeniami, oznacza się na rysunku planu graficznymi symbolami: **studnię głębinową** oraz jej strefę ochronną i nakazuje się ograniczenia w użytkowaniu wód i gruntów określone w przepisach odrębnych. Na terenach objętych strefą ochrony studni głębinowej wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sośnicowicach.

3) Ustala się **strefę ochronną** istniejącego cmentarza przy kościele parafialnym o szerokości 50m wokół ogrodzenia cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

4) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.

5) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: 110kV (o szerokości 40m, po 20m od osi w obie strony), 20kV (o szerokości 20m, po 10m od osi w obie strony), 10kV (o szerokości 10m, po 5m od osi w obie strony); w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Ustala się strefę techniczną sieci wodociągowych o szerokości 3,0m od osi w obie strony.

8) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.

9) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od poda-

nych wyżej w ust. 2 pkt 6), 7) i 8) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W celu **poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi** – dopuszcza się konieczne poszerzenia istniejących pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi – orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu **ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu** mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone dla terenów wydzielonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z zasadami ochrony wyrażonymi na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **tereny i obiekty o wartościach kulturowych i zabytkowych** oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych.

1. **Ochrona konserwatorska:**
   1) nakazuje się ochronę ujawnionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji,
   2) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania stanowisk archeologicznych, muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz – w razie potrzeby – z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
   3) wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu **terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej,** wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach; ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,
   4) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,
   5) ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych** wpisanych do rejestru zabytków, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,
   6) ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.
2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**
   1) **historyczny układ ruralistyczny** wskazany do objęcia ochroną konserwatorską: zachowany układ przestrzenny wsi z dominantą kościoła, stanowiący wartość kulturowo- przestrzenną wraz z doliną potoku Sierakowickiego i zespołem stawów hodowlanych - w ustaleniach planu wyróżnia go i podkreśla funkcja ośrodkowa zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU**, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych,
   2) **kościół parafialny** pw. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej z 1675 roku wraz z cmentarzem (oraz starodrzew – dąb szypułkowy) – objęty ochroną, wpisany do rejestru zabytków (nr 360/60),
   3) **zespół folwarku** z XIX w. wraz ze starodrzewem i stawami hodowlanymi w dolinie potoku Sierakowickiego – wg studium do objęcia ochroną; w ustaleniach planu oznaczony symbolem graficznym na terenach **RU** – obsługi produkcji rolnej; ustala się zachowanie wartości i ich rewaloryzację; obowiązuje pozytywna opinia konserwatorska dla koncepcji zmiany zagospodarowania w obszarze oznaczonym granicami folwarku,
   4) **stanowiska archeologiczne;** dwa stanowiska położone pomiędzy ul Wiejską a Kozielską, dwa w okolicach ul Raciborskiej i Kozielskiej; objęte wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych – oznaczone na rysunku planu na terenach **ZPE, MN, UP**

symbolem graficznym: **stanowisko archeologiczne,**

5) **kapliczki przydrożne** położone przy ul. Kozielskiej i Rachowickiej, przy ul. Wiejskiej – wskazane wraz z najbliższym otoczeniem do objęcia ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej,
6) **dom mieszkalny dworski** z początku XIX wieku, objęty ochroną konserwatorską, wpisany do rejestru zabytków (nr 361/60),
7) **budynek mieszkalny** przy skrzyżowaniu ul. Lipowej z ul. Kozielską, **drewniane chałupy i stodoły** z XIX w. – wskazane wraz z najbliższym otoczeniem do objęcia ochroną prawną określoną w przepisach odrębnych; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące terenów chronionych

§ 9

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPE, ZP, ZL,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód,** oraz symbolem **R,** dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny użytkowane rolniczo.**
Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** – za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZPE** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych,** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **nakazuje się:**
      a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżeń terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
      b) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
      c) renaturyzację koryta potoku Sierakowickiego i jego dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozyjnej,
      d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
   2) Na terenach **zakazuje się:**
      a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
      b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
      c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz,
      d) na glebach chronionych (organicznych) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.
   3) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) **adaptację** istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
      lokalne zasady zagospodarowania: realizacja rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości, lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
      b) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.,
      c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów – w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
      d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia" z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
      e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
g) dopuszcza się możliwość zabudowy działek nr: 402/41, 84/2, 336/45, 49, 175/46, 394/124, 52, 131, 132, położonych na terenach ZPE i oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym „granice dolin rzecznych", z zastrzeżeniem spełnienia łącznie następujących warunków: obowiązuje zakaz podziału nieruchomości; zachowanie min. 70% powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy); zamierzenie inwestycyjne wymaga pozytywnej opinii Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach; spełnione zostaną wymagania niniejszej uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przed zagrożeniami oraz określone w przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych.

4) Jako warunek zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpowodziowej i ochrony adaptowanej zabudowy mieszkaniowej w strefie zagrożeń powodziowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów zalewowych – nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni parkowej** ustala się przystosowanie dotychczasowych terenów otwartych do pełnienia **funkcji rekreacyjno-turystycznych i sportowych,** z terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz zabawowymi dla dzieci.
   1) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) realizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystyczno-rekreacyjnego,
      b) obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji programu funkcji rekreacji i sportu oznaczają: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym oraz z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,
      c) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto budynków przeznaczenia podstawowego,
      d) obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej, turystyki i sportu,
      e) dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe, placyki i alejki parkowe,
      f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wzdłuż ciągów ulicznych,
      g) dojazdy, niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
   2) **Lokalne zasady zagospodarowania:**
      a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących dla programu funkcji podstawowej, o których mowa w pkt 1) lit a) i lit b) pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w części nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni terenów **ZP;**
      b) forma budynków: wolnostojące lub zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych z dachem w spadku (z dopuszczeniem poddasza użytkowego), nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych: maksymalnie 4,0m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 10,0m do szczytu kalenicy, dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 – 45 stopni; obiekty wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; forma i detal architektoniczny winny odznaczać się wysoką estetyką i atrakcyjnością przestrzenną; partery lokali usługowych powinny być przestrzennie powiązane z otaczającą małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
      c) stosownie do ekspozycji krajobrazowej terenu, dopuszcza się ukształtowanie zespołu budynków jako dominanty w krajobrazie, z dopuszczeniem w tym celu zróżnicowanych wysokości i kształtu dachu, z zastrzeżeniem utrzymania proporcji i skali obiektu,
      d) wydzielenie parkingów – w pasie terenów przylegających do komunikacji kołowej.
   3) Dla docelowego zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** zaleca się opracowanie kompleksowej **koncepcji** zagospodarowania całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, podlegającej akceptacji

właściwego organu administracji samorządowej, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych. Zakres przestrzenny **koncepcji** powinien obejmować:
a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady krajobrazowego komponowania terenu jako założenia parkowego,
b) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej,
c) wstępny program i projekt przestrzennego rozmieszczenia programu rekreacyjnego wraz z prognozą przestrzenno-ekonomiczną założenia.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:
1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy:**
a) zakaz dewastacji drzewostanu,
b) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów,
c) zachowanie historycznego układu łanowego pól uprawnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól).
2) Na terenach **dopuszcza się:** niezbędne dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **R** – o przeznaczeniu podstawowym **tereny rolnicze,** ustala się:
1) Na terenach **nakazuje się:**
a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
b) zapobieganie degradacji gruntów ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
2) Na terenach **dopuszcza się:**
a) **zabudowę zagrodową,** przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
b) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych dla zabudowy zagrodowej;
c) adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
d) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 do 3, **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych i poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów krajobrazowych terenu.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy

§ 10

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami **MN, MU,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej,** tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **UP, UHR,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, tereny oznaczone symbolem **UPW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług wielofunkcyjnych oraz tereny oznaczone symbolem **RU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**
Przeznaczenia terenów obowiązują wraz **z oznacze-**

niami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
- obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
- wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
- modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych,
- w zagospodarowaniu terenu obowiązuje zachowanie wartości środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego – określone w przepisach § 7 i § 8 niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się, co następuje:
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
      b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
      c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu; modernizacja istniejącej zabudowy mieszkalnej i usługowej zmierzająca do poprawy warunków użytkowych, technicznych i estetycznych,
   2) Na terenach **dopuszcza się:**
      a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa", wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
      b) na istniejących działkach o małej szerokości – możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
      c) zabudowę działek „na mijankę", przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**,
   3) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
      a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków, lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego;
      b) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      c) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce.
   4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
      a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
      b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki – w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne – w kolorach naturalnych,
      c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
      d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia

dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MN** określone w § 11, ust. 2, pkt 1).

2. Oznacza się symbolem **MU** tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.**
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie historycznego układu ruralistycznego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
      b) teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Sierakowic, takich jak między innymi: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców,
      c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
      d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
      e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania – pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
   2) Na terenie **MU zabrania się:**
      a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
      b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.
   3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
      b) pasaże handlowo-usługowe, z dopuszczonymi miejscami postojowymi w zieleni,
      c) obiekty i urządzenia małej architektury, zieleń urządzona,
      d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
      e) dojazdy, miejsca postojowe w wielkości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,
      f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
   4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
      a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
      b) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej: wysokość do dwóch kondygnacji z dopuszczonym poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z zaleceniem stosowania dla zabudowy wzdłuż oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym z**abytkowego układu komunikacyjnego** dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równolegle do ulicy i o nachyleniu połaci dachowych 27 do 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
      c) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
      d) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,
      e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust. 2, pkt 2) i pkt 3).

3. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej,** wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu

symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) **UP – tereny usług publicznych,** służące **realizacji celu publicznego,** takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, w tym usługi nieuciążliwe o charakterze centrotwórczym (w obszarze historycznego układu urbanistycznego), a także związane z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, na których ustala się:
   a) nieuciążliwe usługi podstawowe – realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
   b) realizacja oczyszczalni ścieków komunalnych i urządzeń towarzyszących,
   c) w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków i urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej,
   d) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami „usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.
2) **UHR – tereny usług komercyjnych:** handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:
   a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym – realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
   b) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki),
   c) adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i w przepisach odrębnych.
3) Przeznaczenie **dopuszczalne** dla terenów **UP i UHR:**
   a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego (za wyjątkiem terenów oczyszczalni ścieków) oraz, że nie przekracza 50% kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
   b) realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów i urządzeń terenowych,
   c) elementy małej architektury,
   d) zieleń urządzona parkowa, zieleń ochronna,
   e) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
   f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP i UHR:**
   a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy usługowej zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
   b) na terenach **UP** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym **oczyszczalni ścieków,** ustala się nieprzekraczalną wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym, jednak nie więcej niż 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązek zharmonizowania gabarytów budynków z otoczeniem; w zastosowanej technologii odprowadzania i oczyszczania ścieków obowiązują rozwiązania zapobiegające lub kompensujące szkodliwe oddziaływanie oczyszczalni na środowisko, o dopuszczalnym zasięgu uciążliwości nieprzekraczających granic działki, na której są zlokalizowane; zakaz takiego użytkowania terenu, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej; obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość; wymagane stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko, warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych; na terenie obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w § 7 oraz w przepisach odrębnych, z obowiązkiem dokony-

wania czynności sprawdzających warunki szczelności obiektów i urządzeń technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz zachowanie wartości środowiska przyrodniczego przylegającej do terenu doliny potoku Sierakowickiego,

c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m oraz spadku dachu (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci dachowych około 40 – 45 stopni,

d) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę w krajobrazie – kulturową lub techniczno-technologiczną (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową, pozytywnie zaopiniowaną przez właściwy organ administracji samorządowej),

e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),

f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,

g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

4. Oznacza się symbolem **UPW** na rysunku zmiany planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny usług wielofunkcyjnych.**

1) Na terenach **ustala się:**

a) przeznaczenie podstawowe takie jak: tereny nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, usługi rzemiosła i związane z nimi usługi handlowe,

b) adaptuje się tereny istniejących działalności: produkcyjno – wytwórczej, obsługi technicznej i transportowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług „nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust. 1., pkt 15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu **UPW**,

c) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym adaptacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej w formie dwóch 5-cio kondygnacyjnych budynków w sąsiedztwie Zakładów Ceramiki Budowlanej, pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,

d) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej i inne,

e) na terenie **UPW** stanowiącym własność gminy w rejonie stacji ujęć wody pitnej obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwie oddziaływujących na zdrowie ludzi i środowisko; zakaz utylizacji odpadów; nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej wokół miejsc wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) przeznaczenie uzupełniające, takie jak: obsługa techniczna i transportowa, obsługa motoryzacji, w tym stacje paliw, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia poza granicami terenów **UPW**, oraz warunkiem zgodności nowych funkcji z wymaganiami dotyczącymi „usług nieuciążliwych" i obowiązującymi przepisami odrębnymi,

b) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, funkcje hotelowe i gastronomiczne, pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30% kubatury brutto budynku usługowego,

c) powierzchniowa eksploatacja surowców z obowiązkiem docelowej rekultywacji terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

f) zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0m.

3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania:**
   a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
   b) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 8,0m od poziomu terenu do linii kalenicy; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
   c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30% łącznej kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
   d) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40% całości wydzielonej działki budowlanej,
   f) dla istniejących budynków wielorodzinnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym **dysharmonii zabudowy** ustala się nakaz zharmonizowania formy budynków w krajobrazie poprzez obsadzenie grupami zieleni wysokiej, z zaleceniem zmiany formy zewnętrznej poprzez wprowadzenie dachu w spadku.

5. Oznacza się symbolem **RU** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) nieuciążliwe działalności produkcyjno-wytwórcze, hodowlane i ogrodnicze oraz usługi nieuciążliwe związane z rolnictwem,
      b) obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa: składy i magazyny, bazy i zaplecza administracyjno - techniczne lub socjalne,
      c) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,
      d) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,
      e) dopuszczalne kierunki przekształceń: modernizacja, przebudowa i rozbudowa obiektów istniejących.
   2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
      a) obiekty usługowe i produkcyjne towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe,
      b) mieszkania wbudowane, realizowane pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekraczają 20% kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
      c) wolnostojący budynek gospodarza (właściciela) terenu **RU**; lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania jak określone dla budynku mieszkalnego na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** § 10, ust. 1, pkt 4),
      d) urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
      e) zieleń ochronna; zieleń urządzona o charakterze parkowym,
      f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
   3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania:**
      a) nieprzekraczalna wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym (dopuszcza się poddasze użytkowe), jednak nie więcej 10,0m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
      b) nieprzekraczalna wysokość budynków usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych – pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 50% całości wydzielonej działki budowlanej,

d) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno - technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
e) obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość,
f) obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w § 7 oraz w przepisach odrębnych,
g) obowiązuje, zgodny z przepisami odrębnymi, sposób gromadzenia i zagospodarowania rolniczego ścieków z prowadzonej działalności rolniczej (zagospodarowanie rolnicze, podczyszczanie i zagospodarowanie rolnicze lub własna oczyszczalnia ścieków),
h) wprowadzenie wokół terenu pasów zieleni ochronnej, izolacyjnej (maskującej) o minimalnej szerokości 5.0m.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkowania wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki** ewentualnego **scalania i podziału nieruchomości,** obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:
   1) Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60% całości działki,
      d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20m,
      e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równolegle lub prostopadle do pasa drogowego) z dostępem do drogi publicznej,
      f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
      g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
   2) Na terenach **MU** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
      a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900m^2,
      b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450m^2,
      c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50% całości działki,
      d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
      e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
      f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20m,
      g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5m,
      h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
   3) Na terenach **MU** w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
   4) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: **UP, UHR i UPW** – na wydzielonych działkach, oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych oraz usług wielofunkcyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości; dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do istniejących ulic; dla dalszych podziałów ustala się obowiązek uwzględnienia w koncepcji zagospodarowania i projekcie podziału: obsługi transportowej i dojazdów do wydzielonych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do

obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej tereny ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

5) Dla podziałów mających na celu wydzielenie zabudowy zagrodowej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu na **terenach użytkowanych rolniczo,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny rolnicze** oraz symbolem **RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych** obowiązują przepisy o podziale nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, określone w przepisach odrębnych.

3. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 10** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
   1) W granicach terenu objętego **planem nr 10** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę – jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN, MU;** tereny zabudowy usługowej **UP, UHR,** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie (w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu).
   2) Dla wykreowania ośrodkowego układu urbanistycznego o charakterze centrum Sierakowic, w zachowanej, historycznej przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym **historycznego układu ruralistycznego** wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** z ustaleniem ukształtowania terenów jako zorganizowanego zespołu mieszkaniowo-usługowego wraz z pozostałymi terenami usług publicznych **UP** i komercyjnych **UHR** oraz terenami o wartościach przyrodniczo-kulturowych oznaczonych symbolem **ZPE.**
   3) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi.** Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak między innymi.: linie zabudowy, granice historycznego układu ruralistycznego, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej i inne uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
   4) Ustalenia niniejszego plan dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy, do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
   5) Na terenach **MN, MU:** elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
   6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń" (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
   7) Oznacza się na rysunku **planu nr 10** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe.**
      1) Na terenach dolin rzecznych ustala się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych oraz ścieżek; w docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.

2) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych,** wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

2. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
   1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą także lokalizacji punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (objętych ochroną konserwatorską i wskazanych do pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji przestrzenno-krajobrazowej).
   2) W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych,** w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny potoku Sierakowickiego i jego dopływów a także terenów upraw rolniczych oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk i innych.
   3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, a także zharmonizowania w krajobrazie obiektów stanowiących zagrożenie.
   4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych.
3. **Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
   1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
   2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
      – dla dróg ogólnodostępnych (wojewódzkich, powiatowych), co najmniej: 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
      – dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
   3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
   4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:
      a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
      b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
      c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
   1) Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji,** który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 10:**
      a) drogi wojewódzkie – zbiorcze – oznaczone symbolem „KZ 1/2”;
      b) drogi powiatowe i gminne – lokalne – oznaczone symbolem „KL”;
      c) drogi gminne – dojazdowe – oznaczone symbolem „KD”;
      d) główne ciągi piesze i rowerowe.
   2) Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:**
      a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym, a w szczególności: ulicami zbiorczymi (drogi wojewódzkie),
      b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę

ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek – niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

3) Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
a) **KZ 1/2** – drogi i ulice klasy zbiorczej,
b) **KL** – drogi i ulice klasy lokalnej,
c) **KD** – ulice klasy dojazdowej.

4) Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,** z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) W liniach rozgraniczających **tereny urządzeń i tras komunikacyjnych** obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **tereny stref technicznych,** w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
1) Ustala się następujące **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych, w razie konieczności rozbudowy i modernizacji – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
b) **kanalizacja sanitarna:** docelowo: odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic) prowadzona do projektowanej oczyszczalni ścieków w Sierakowicach; dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości – wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego,
d) **zaopatrzenie w gaz** – potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez

dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: – sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic; – dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia; – oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z **założeniami**, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji;
   – w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe;
   – dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych wbudowanych w projektowaną zabudowę – docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
   – ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przełożenie – w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
   – ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

f) **zaopatrzenie w energię cieplną** – w zaopatrzeniu w energię cieplną z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

g) **telekomunikacja** – kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),

h) **gospodarka odpadami** – odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14

1. Do czasu wykonania na terenach zurbanizowanych w sołectwie Sierakowice projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do projektowanej oczyszczalni - dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów w obszarze planu; realizacja nowej zabudowy w obszarze objętym niniejszym planem, wymaga spełnienia warunków ochrony określonych w ustaleniach dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa – § 7.
2. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust. 3.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe dla terenów niestanowiących własności gminy, oznaczonych następującymi symbolami:
   1) 30% – dla terenów: **MN, MU, UHR, UPW.**
   2) 12% – dla terenów objętych zmianami planu

w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Sierakowice objętych granicami niniejszego planu),

3) 0% – dla pozostałych terenów: **ZPE, ZP, ZL, R, RU, UP, KZ1/2, KL i KD,**
4) 0% – dla terenów objętych zmianami planu w 1998 r. (wyznaczonymi Uchwałą Nr IV/9/98 z dnia 30 grudnia 1998 r. Rady Miejskiej w Sośnicowicach) dla terenów objętych granicami niniejszego planu.

§ 16

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc dotychczasowe ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice przyjęte Uchwałą Nr XVI/87/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 29 marca 1996 roku, Uchwałą Nr IV/9/98 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30 grudnia 1998 roku oraz Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w **sołectwie Sierakowice** objętych granicami niniejszego planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE SIERAKOWICE - PLAN NR 10

SKALA 1:2 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/225/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005
uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1:2 000 DO SKALI 1:20 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny zabudowy mieszkaniowej

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Tereny zabudowy usługowej

- UP – tereny usług publicznych
- UHR – tereny usług komercyjnych
- UPW – tereny usług wielofunkcyjnych

Tereny zieleni i wód

- ZPE – tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych
- ZL – tereny leśne
- ZP – tereny zieleni parkowej

Tereny użytkowane rolniczo

- R – tereny rolnicze
- RU – tereny obsługi produkcji

Tereny komunikacji

- KZ 1/2, KL, KD – tereny komunikacji

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne
- linie rozgraniczające komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne
- MN – literowe symbole terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- granica otuliny parku krajobrazowego CKKRW
- korekta granicy otuliny parku krajobrazowego CKKRW (wg studium)
- tereny gruntów chronionych: grunty organiczne
- granice historycznego układu łanowego pól uprawnych
- układy alejowe starodrzewia
- skupiska starodrzewia
- tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q1%)
- granice dolin

wartości przestrzeni publicznej

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- zespół folwarku
- zabytkowy budynek mieszkalny
- zabytkowy dom dworski
- kościół parafialny
- kapliczki, krzyże przydrożne
- punkt krajobrazowy
- otwarcie widokowe
- obiekty dysharmonijne w krajobrazie

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 110kV
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej
- studnia głębinowa
- stacja transformatorowa 20kV
- oczyszczalnia ścieków i urządzenia towarzyszące
- strefa ochronna cmentarza

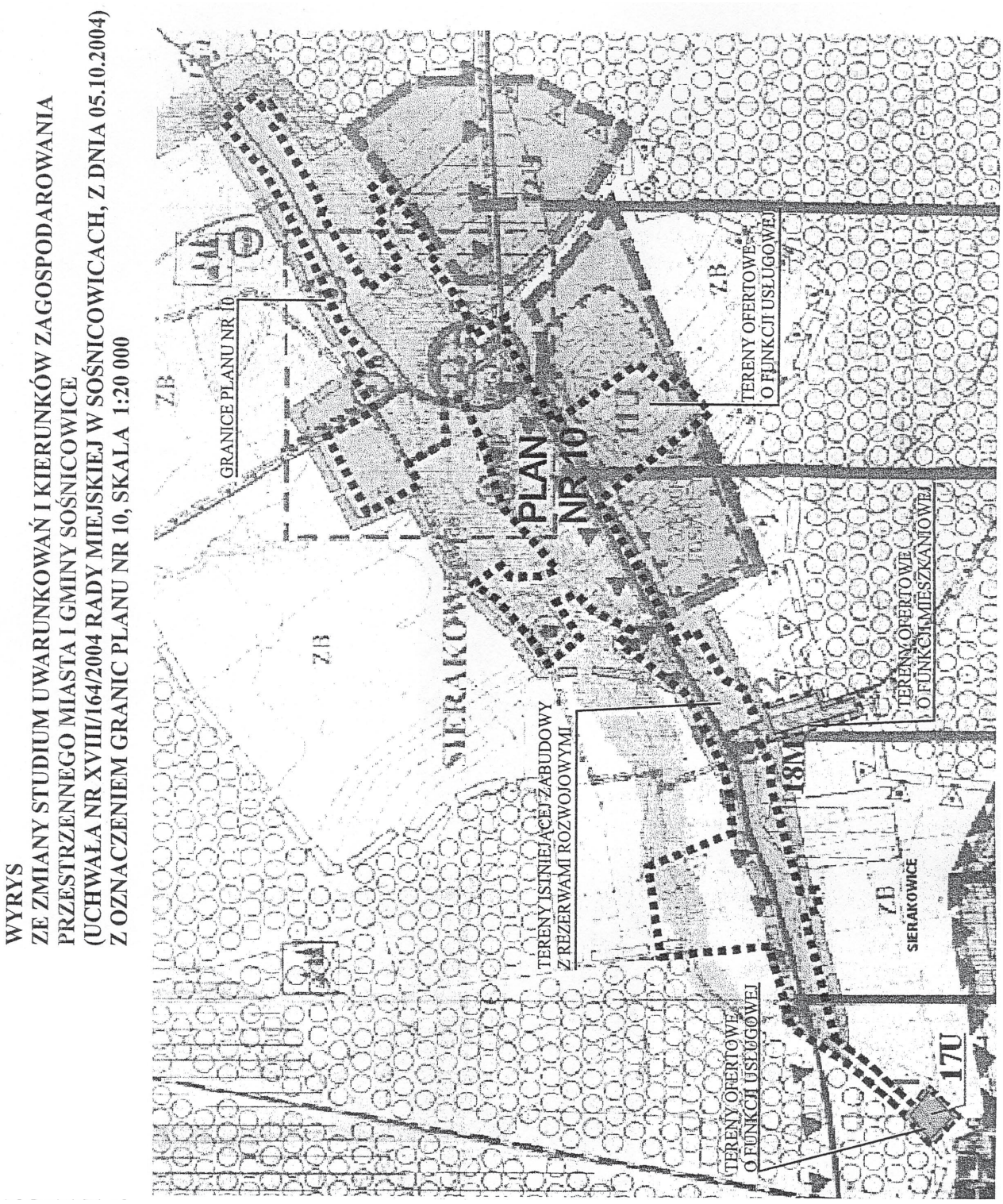
OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynace rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne
- tereny dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granice terenów objętych stawką 12%

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/225/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku), z oznaczonymi granicami **planu nr 10.**



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/225/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach, rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Sierakowice (plan nr 10):** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 10.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/225/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia **planu nr 10** wynika, że inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej będą wynikiem realizacji zamierzeń Gminy - finansowanych przy udziale funduszy z budżetu gminy i z Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz współudziale środków pomocowych Unii Europejskiej, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej a także innych.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w solectwie Sierakowice – plan nr 10**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	19.10.2004	Dylla Dariusz, ul. Wiejska 7 44-156 Sierakowice	1.Prośba o korektę w projekcie planu a. Zlikwidowanie wody . b. Zmianę zapisu ZP na MN, gdzie obecnie jest budowany ośrodek szkoleniowy z zapleczem gastronomiczno-noclegowym.	553/177	ZP	Uwzględniona				ad.1a). Na terenie ZP – w granicach działki istnieje oczko wodne wg oznaczeń na mapie zasadniczej – i stanowi to jedynie informację o elementach mapy – plan nie zmienia takich informacji. ad.1.b). Ustalenia planu dla terenu ZP dopuszczają realizację zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystyczno-rekreacyjnego, obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji, mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom i inne (projekt uchwały: §10, ust.6 pkt 1) lit. a) b) c))
2.			2. Objęcia w całości działek jako MN	151 i 198/148	ZPE	Uwzględniona w części				Ad 2. Uwzględniona tylko część działki jako teren MN. Pozostała część zgodnie z ustaleniami studium.

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

BURMISTRZ

....Czesław Jakubek.... (podpis Burmistrza)

POZ. 1

1366

UCHWAŁA NR XXIII/226/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 22 marca 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 14 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), na wniosek Burmistrza Sośnicowic

Rada Miejska w Sośnicowicach
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU OBWODNICY W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 408, zwany dalej PLANEM NR 11

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:
– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§ 5).
– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§ 6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony przed zagrożeniami (§ 7).
– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania terenu obwodnicy (§ 8).
– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 9).
– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:
– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§ 11).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408** zwanego dalej **planem nr 11.**
2. Ustalenia planu nr 11 regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
   1) **Załącznik nr 1** – Rysunek Planu – w skali 1:2000
   2) **Załącznik nr 2** – Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice – w skali 1:10000
   3) **Załącznik nr 3** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
   4) **Załącznik nr 4** – Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. **Przedmiotem** niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium i zmiany studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.
4. **Plan nr 11** stanowi obszar, który w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje tereny wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice" przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
   1) Zastosowanie regulacji planowania przestrzennego dla realizacji celu publicznego, którym w niniejszej uchwale jest wydzielenie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego z poszanowaniem prawa własności.

2) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408, które w sposób zgodny ze studium i zmianą studium wpłynąć mają na podniesienie funkcjonalności układów komunikacyjnych w gminie Sośnicowice w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
   4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskanowanych i pomniejszonych (ze skali 1:1000 do skali 1:2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1:2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
   8) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, estetycznych, krajobrazowych, ekologicznych oraz technicznych,
   9) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
   11) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice”, przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
   12) **rysunku studium** – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt 11),
   13) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt 11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
   14) **rysunku zmiany studium** – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt 13),
   15) **przedsiębiorcy górniczym** – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę górniczego posiadającego koncesję,
   16) **strefach technicznych** – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
   17) **zakazie zabudowy** – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
   18) **terenach zieleni ochronnej, izolacyjnej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni towarzyszące komunikacji, ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej; realizowane w formie pasów nasadzeń roślinnych (w trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, strefa krzewów i drzew) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do istniejących warunków glebowych oraz do pełnienia funkcji ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem oraz funkcji izolacji optycznej, z minimalnym 20 % udziałem krzewów i drzew iglastych, zielonych przez cały rok,
   19) **koncepcji obwodnicy, raporcie** – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w opracowaniu „Wstępnej koncepcji budowy ob-

wodnicy dla miejscowości Sośnicowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 – raport o oddziaływaniu na środowisko" (oprac. Biuro Ekspertyz i Projektów Budownictwa Komunikacyjnego „EKKOM", Kraków, grudzień 2002),

20) **zagrożeniu ciągłości ekologicznej** – należy przez to rozumieć stosowanie przegród poprzecznych, takich jak budowa sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi, utrudniających i grożących przerwaniem ekologicznego funkcjonowania korytarza potoku (mogących stanowić utrudnienie w przepływie hydrobiologicznym koryta potoku i grożących przerwaniem ciągłości naturalnych terenów przylegających do koryta cieku wodnego i tworzących strefę buforową z obu stron cieku),
21) **minimalizacji nieciągłości związanych z istniejącą i projektowaną siecią infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć prowadzenie tych sieci w sposób jak najmniej kolizyjny w stosunku do koryta i doliny cieku wodnego tj. stosując możliwie najkrótsze przecięcia z doliną (poprzecznie, pod kątem prostym) oraz stosując możliwie najmniejszą ilość podpór (przegród), w formie mostów i estakad nad korytem i doliną; dla sieci infrastruktury technicznej preferowane są przejścia podziemne w dolinie i pod korytem cieków,
22) **granicy Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW), granicy otuliny PK CKKRW, a także korekcie granic otuliny PK CKKRW – należy przez to rozumieć przebiegi odpowiednich granic oznaczonych na rysunku planu nr 11, zgodnych z przebiegiem i oznaczeniami na rysunku studium, w których zasięgu znajduje się obszar objęty niniejszym planem.

§ 4

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1 ust. 1, regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 11** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informację o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5

1. Ustaleniami planu objęte są tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **KG1/2 projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 11** wykonany w skali 1:2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) Granica obszaru objętego planem.
   2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe-obligatoryjne.
   3) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
   4) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
   1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
b) granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
c) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
d) tereny gruntów chronionych: grunty klasy I-III,
e) granica otuliny Parku Krajobrazowego CKKRW,
f) układy alejowe starodrzewia,
g) granice dolin,
h) tereny zalewowe (wody 100-letnie – Q 1%),
i) granica obszaru górniczego.

5. Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych:
   1) obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
      a) linie energetyczne (400kV, 110kV, 20kV, 10kv),
      b) sieci wodociągowe,
      c) sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu – nie stanowią ustaleń planu:
   1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
   2) tereny własności gminy,
   3) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
   4) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
   5) złożone wnioski do planu – po 12.2003,
   6) granica gminy.
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 11** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony przed zagrożeniami

§ 7

W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym tereny i obiekty objęte ochroną i wskazane do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:

1. Na obszarze objętym granicami **planu nr 11** obowiązują następujące **zakazy:**
   1) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
   2) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
   3) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
2. Na obszarze objętym granicami **planu nr 11** obowiązują następujące **nakazy:**
   1) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami – z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w **obszarze najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych** (ONO, OWO), określonych w przepisach odrębnych.
   2) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
   3) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice otuliny Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich** (PK CKKRW), w których obowiązują określone w planie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalone dla terenów występujących w obszarze planu oraz określone w przepisach odrębnych.
3. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego** ustala się następujące zasady **ochrony przed zagrożeniami** obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:
   1) W celu ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przylegającej do obszaru objętego planem przed **uciążliwościami komunikacyjnymi** ustala się nakaz stosowania środków ochrony określonych w ustaleniach planu i w przepisach odrębnych.
   2) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **układy alejowe starodrzewia** i nakazuje się prowadzenie korytarza drogi głównej **KG1/2** w sposób niezagrażający wegetacji cennych egzemplarzy drzew. Wszelka działalność inwestycyjna mogąca zagrozić

wegetacji starodrzewia wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Katowicach.

3) Ochrona konserwatorska: ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych w rejonie projektowanej obwodnicy w ciągu drogi nr 408; wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych.
4) W celu zapewnienia ochrony występujących w planie naturalnych dolin cieków wodnych, oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny,** w których obrębie obowiązują szczególne zasady ochrony przy przecinaniu ich projektowaną budową tras komunikacyjnych:
   a) budowa obwodnicy w sposób, który nie będzie stanowił zagrożenia ciągłości ekologicznej korytarza potoku Sośnicowickiego i jego dopływów określony w ustaleniach niniejszego planu i w przepisach odrębnych,
   b) zapewnienie swobodnego przepływu wód w otwartym korycie potoku Sośnicowickiego i w korytach jego dopływów; zapewnienie warunków umożliwiających migrację roślin i zwierząt,
   c) wszelka działalność inwestycyjna mogąca zagrozić ciągłości ekologicznej korytarzy cieków wodnych wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.
5) W związku z koniecznością zmiany przeznaczenia istniejących gruntów leśnych w rejonie Sośnicowic i Ostropy na cele nieleśne, nakazuje się minimalizację wycinki lasu pod budowę obwodnicy. Zasięg i sposób prowadzenia niezbędnej wycinki drzewostanu oraz przyjęte dla budowy obwodnicy zasady i warunki ochrony wymagają uzgodnienia z Zarządcą tj. Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasami Państwowymi Nadleśnictwa Rudziniec.
6) W celu ochrony terenów przed uciążliwym **oddziaływaniem górnictwa węglowego,** nakazuje się przedsiębiorcy górniczemu, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem obwodnicy nie stanowiła zagrożenia dla projektowanej drogi, oraz nie powodowała ograniczenia retencjonowania wód potoku Sośnicowickiego i jego dopływów; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie oraz obowiązek monitorowania poziomu lustra wód gruntowych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
7) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej i w celu ochrony przed zagrożeniami ustala się:
   a) strefy techniczne linii energetycznych: 400kV o szerokości 60m (po 30m od osi w obie strony); 110kV o szerokości 40m (po 20m od osi w obie strony), oraz 20kV o szerokości 20m (po 10m od osi w obie strony); 10kV o szerokości 10m (po 5m od osi w obie strony);
   b) podczas realizacji nowoprojektowanych tras komunikacyjnych przecinających teren strefy technicznej linii energetycznej wysokiego napięcia obowiązuje wymóg wykonania zabezpieczeń (obostrzeń), określonych w przepisach odrębnych;
   c) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 3 pkt 8) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone dla terenów wydzielonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z zasadami ochrony wyrażonymi na rysunku planu **symbolami graficznymi.**

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania terenu obwodnicy

§ 8

W celu kształtowania ładu przestrzennego na terenach służących realizacji celu publicznego, którym w niniejszej uchwale jest wydzielenie gruntów pod drogę publiczną, wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny komunikacji.** Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem **KG1/2** – o przeznaczeniu podstawowym: **projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408,** ustala się realizację drogi zgodnie z **koncepcją obwodnicy, raportem,** o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 19) niniejszej uchwały.
   1) Na terenach **ustala się:**
      a) budowę obwodnicy drogowej o klasie drogi głównej G,
      b) budowę skrzyżowań i węzłów,

c) budowę urządzeń ochrony środowiska (w tym: system odwodnienia – odcinkami rowy i kanalizacja osadnikami i separatorami w miejscach zrzutu wód z drogi, ekrany akustyczne, przepusty umożliwiające migrację płazów, i in.).

2) Przeznaczenie **dopuszczalne:**
   a) zieleń urządzona towarzysząca komunikacji,
   b) dojazdy, parkingi, przystanki komunikacji masowej,
   c) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3) Na terenach **dopuszcza się:**
   a) dopuszcza się zmianę parametrów drogi, w sposób odpowiadający klasie drogi głównej o przekroju dwujezdniowym (2 x 2), określony w przepisach odrębnych,
   b) budowę nowych fragmentów dróg gminnych oraz dróg serwisowych dla obwodnicy,
   c) adaptację istniejących obiektów i elementów zagospodarowania związanych z podstawową funkcją terenu i niestanowiących zagrożenia dla realizacji przeznaczenia podstawowego,
   d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz nowe fragmenty dróg i pozostałe przeznaczenie **dopuszczalne**, wraz ze spełnieniem warunku minimalizacji nieciągłości związanych z istniejącą i projektowaną siecią infrastruktury technicznej oraz z warunkiem, że nie będą stanowić zagrożenia ciągłości ekologicznej istniejących dolin cieków wodnych, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 20 i pkt 21, oraz w § 7 ust. 3 pkt 3),
   e) prowadzenie głównych ciągów pieszych i rowerowych pod korytarzem drogi **KG1/2,** w obniżeniu terenu doliny potoku Sośnicowickiego i w dolinach jego dopływów.
4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
   a) droga klasy głównej o min. szerokości w liniach rozgraniczających: 35m; jezdnia dwukierunkowa o szerokości pasów ruchu po 3,5m, utwardzone pobocza o szer. min. 2m obustronnie; zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
   b) w liniach rozgraniczających drogi prowadzonej wzdłuż terenów zainwestowanych (w rejonie zabudowy miasta Sośnicowice i sołectwa Łany Wielkie): dwustronne chodniki, jednostronna ścieżka rowerowa dwukierunkowa, oświetlenie, pasy zieleni ochronnej towarzyszące komunikacji,
   c) dopuszcza się adaptację istniejącej ul. Kasztanowej wraz ze starodrzewiem na drogę pieszo-jezdną lub pieszo-rowerową, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
   d) adaptacja istniejących dróg i ulic, ewentualny sposób ich włączenia do nowoprojektowanego układu komunikacyjnego (w tym rozwiązania skrzyżowań i węzłów) na warunkach określonych przez zarządzającego drogą oraz określonych w przepisach odrębnych,
   e) zakres rozwiązań koncepcyjnych budowy drogi **KG1/2,** oraz charakterystyka elementów przekroju poprzecznego drogi – określone w **koncepcji obwodnicy, raporcie,** o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 19),
   f) przebieg nowoprojektowanej obwodnicy w liniach rozgraniczających drogi **KG1/2,** przekroje, geometria skrzyżowań, pozostałe warunki techniczne – precyzowane na etapie projektów budowlano-wykonawczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
   g) ustala się, że wraz z budową drogi, obowiązuje realizacja ekranów akustycznych lub urządzenie zieleni ochronnej, izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających drogi **KG1/2,** jako osłona ekologiczna dla istniejącej w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy zabudowy mieszkaniowej,
   h) nie zaleca się stosowania ekranów akustycznych wzdłuż obwodnicy prowadzonej na terenach otwartych,
   i) przy budowie korytarza obwodnicy w rejonie lasu gospodarczego, obowiązuje ochrona linii brzegowej lasu, wraz ze spełnieniem warunków, o których mowa w § 7. ust. 3 pkt 5); w pasie leśnym wzdłuż korytarza obwodnicy obowiązują uzupełniające nasadzenie roślinne (krzewy, zadrzewienia) o charakterze zieleni ochronnej,
   j) dla ochrony upraw rolniczych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi zaleca się stosowanie wzdłuż obwodnicy prowadzonej na terenach otwartych pasów zieleni ochronnej, izolacyjnej z zastosowaniem przerw w nasadzeniach roślinnych – dla uzyskania otwarć widokowych oraz wglądów panoramicznych na tereny otwarte,
   k) w zagospodarowaniu terenu obowiązują wymagania ochrony istniejących wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego – określone w przepisach § 7. niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9

1. Prowadzenie korytarza projektowanej drogi głównej **KG1/2,** obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 408

przez dotychczas istniejące tereny otwarte (przeważający krajobraz rolniczy, doliny cieków wodnych, lasy), określają następujące **ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**

1) Zgodnie z ustaleniami studium i oznaczeniami na rysunku zmiany studium, wprowadzającymi korektę do układu komunikacyjnego w gminie Sośnicowice, dotychczasowy ruch tranzytowy prowadzony drogą wojewódzką nr 408 (ulica Gliwicka), poprowadzony zostanie obwodnicą Sośnicowic w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 stanowiącą przedmiot i cel regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu, a dotychczasowy ruch tranzytowy prowadzony drogą wojewódzką nr 919 (ulica Raciborska), poprowadzony zostanie obwodnicowym przebiegiem tej drogi. Miejsce włączenia „obwodnicy drogi raciborskiej" do projektowanej **obwodnicy Sośnicowic w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408** oznaczono na rysunku **planu nr 11** poszerzeniem linii rozgraniczających drogi głównej **KG1/2.**
2) Wprowadzone zmiany układu komunikacyjnego pozwolą na docelowe wycofanie ze strefy śródmiejskiej Sośnicowic uciążliwego i zanieczyszczającego tranzytowego ruchu kołowego (poprawiając warunki bezpieczeństwa i ochronę zdrowia mieszkańców miasta Sośnicowice) oraz spowodują zasadniczą zmianę w **kształtowaniu przestrzeni publicznych** na terenach przyległych do sporządzanego planu, w strategicznym dla miasta Sośnicowice obszarze **historycznego układu urbanistycznego i zabytkowego centrum miasta Sośnicowice.**

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi obiekty i strefy techniczne infrastruktury, w których zagospodarowaniu obowiązują zasady i warunki określone w niniejszym planie w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych.
2. Na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zapewnienie bezkolizyjnej adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienie bezkolizyjnej budowy systemów infrastruktury technicznej obsługujących projektowaną obwodnicę.
3. Wraz z budową obwodnicy ustala się konieczne uporządkowanie i przebudowę (modernizację) istniejących sieci oraz prowadzenie nowych kanałów zbiorczych infrastruktury, urządzeń oczyszczających wody deszczowe i innych, z nakazem spełnienia warunku minimalizacji zagrożeń dla wartości krajobrazowych i estetycznych obszaru objętego planem.
4. Obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających, bez sytuowania pod jezdnią projektowanej obwodnicy.
5. Ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych i modernizowanych sieci energetycznych i teletechnicznych.
6. W rozbudowie i budowie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezbędnych tras komunikacji nad doliną i korytarzem potoku Sośnicowickiego i jego dopływów w formie mostów i estakad, stosując możliwie najmniejszą ilość podpór (przegród) oraz stosując najkrótsze możliwe przecięcia z doliną (pod kątem prostym).
7. Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmniejszający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11

1. Do czasu realizacji projektowanych dróg obwodnicowych (wojewódzkich i powiatowych) stanowiących zgodnie z ustaleniami zmiany studium podstawowe elementy korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu, oraz dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 12

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się zerową stawkę procentową dla terenów komu-

nikacji – oznaczonych na rysunku planu symbolem **KG1/2 – projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408.**

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 15

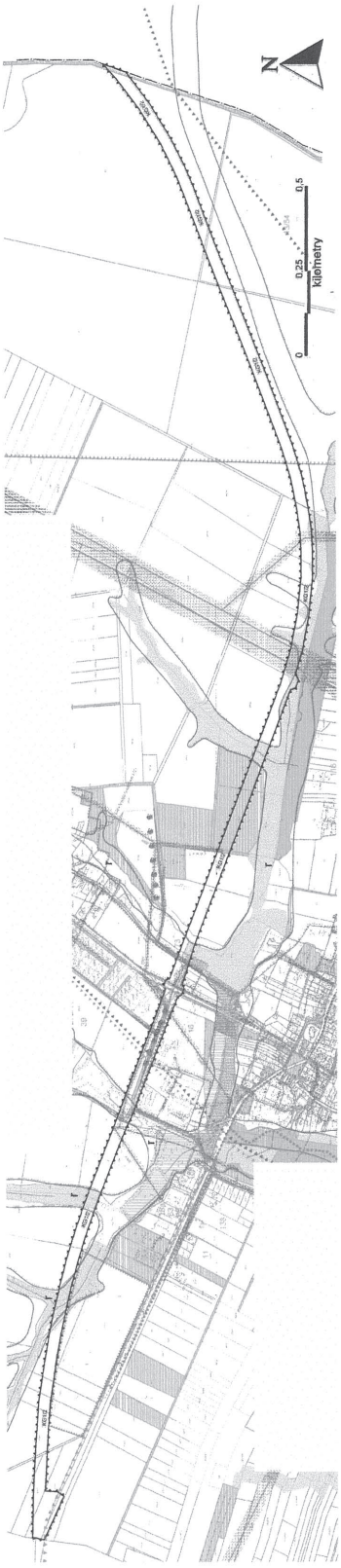
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU OBWODNICY W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 408 - PLAN NR 11

SKALA 1: 2 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/226/05
RADY MIEJSKIEJ
W SOŚNICOWICACH
Z DNIA 22.03.2005

uwaga:
RYSUNEK PLANU POMNIEJSZONY
ZE SKALI 1 : 2 000 DO SKALI 1 : 20 000

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny komunikacji

KG 1/2 tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania: linie ciągłe obligatoryjne
- MN literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ I WSKAZANYCH DO OCHRONY

- granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO)
- granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)
- tereny gruntów chronionych: grunty organiczne
- tereny gruntów chronionych: grunty klasy I-III
- granica otuliny parku krajobrazowego CKKRW
- układy alejowe starodrzewia
- granice dolin
- tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q1)
- granice obszaru górniczego

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 400kV
- linia energetyczna 110kV
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej

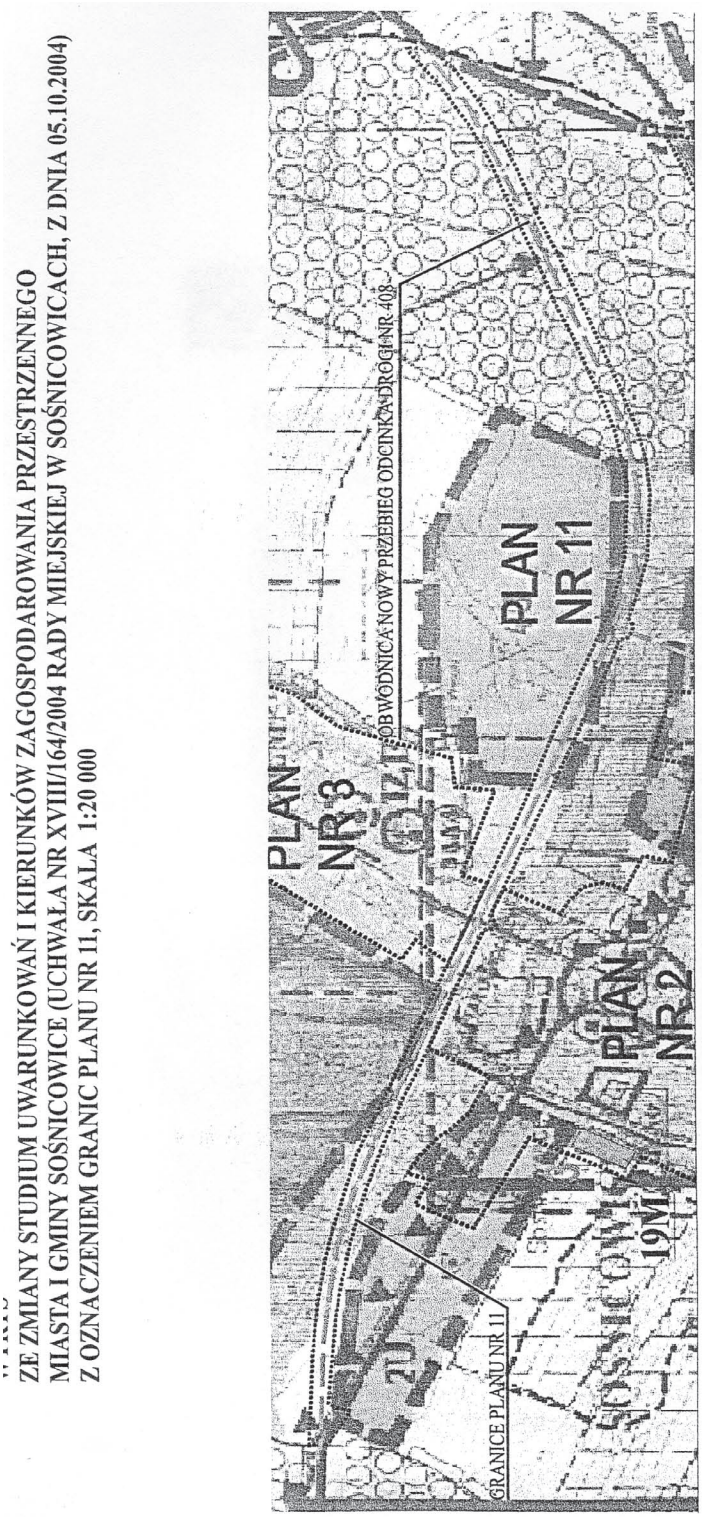
OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy
- tereny własności gminy - dzierżawione
- tereny własności gminy
- oznaczenia ewidencji (działki, nr działek)
- granice terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2003
- wnioski złożone do planu - po 12.2003
- granica gminy

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/226/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Załącznik graficzny **nr 2** stanowiący wyrys ze ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE (przyjętego Uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach, z dnia 05 października 2004 roku) z oznaczonymi granicami **planu nr 11.**



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/226/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sośnicowicach, rozstrzyga o przyjęciu sposobu rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Sośnicowice uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 08.10.2004 do 28.10.2004 roku **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 (plan nr 11):** – zgodnie z wykazem, który stanowi **pozycję 17** w dokumentacji projektu planu pn. Rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w tomie: DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH – dla planu nr 11: brak uwag.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/226/2005
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 22 marca 2005 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, Nr 45, poz. 391 i Nr 65, poz. 594)

Rada Miejska w Sośnicowicach
rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie spowoduje wydatków z budżetu gminy.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOZONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy /nr ewid. działki/	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.										
2.	BRAK UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE DLA TERENU OBWODNICY W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 408									

.....
(podpis Burmistrza)

Uwaga P.T. Prenumeratorzy
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach
informuje, że przyjmowane są zgłoszenia na prenumeratę
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego.

Zgłoszenia proszę kierować na adres:
Zakład Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25.

Wszelkich informacji o prenumeracie udziela Zespół ds. Poligrafii Zakładu Obsługi
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, ul. Jagiellońska 25
pok. 20, tel. 20-77-720 w godzinach od 8^{00} - 15^{00}

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zespole ds Poligrafii
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pok. 20, Katowice, ul. Jagiellońska 25.

**Informacje
o Dziennikach Urzędowych
Województwa Śląskiego
znajdują się na stronie Internetowej
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Katowicach**

www.katowice.uw.gov.pl

Wydawca: Wojewoda Śląski
Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25, tel. 207-74-99, 207-74-95

Tłoczono z polecenia Wojewody Śląskiego z dnia 4 maja 2005 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.

ISSN 1643-2800 Cena 51,20 zł (w tym 7% VAT)