

**UCHWAŁA NR XLIII/ /2018
RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH**

z dnia 24.07. 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLI/352/2014 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice

Rada Miejska w Sośnicowicach

stwierdza, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice”, które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXV/306/2013 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 25 listopada 2013 r.

**i uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki Nr 1 - Nr 8 o nazwie „Rysunek planu”, stanowiący integralną część niniejszej uchwały oraz będący graficzną częścią ustaleń planu w skali 1:2000;
 - 2) załącznik Nr 9 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”;
 - 3) załącznik Nr 10 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.
2. W załącznikach Nr 1 - Nr 8 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu;
 - 6) granice stref:
 - a) strefa „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej,
 - b) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 7) granice terenów wymagających rekultywacji.
3. W załącznikach graficznych do niniejszej uchwały obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granice rezerwatu przyrody „Las Dąbrowa”;
 - 2) granice otuliny rezerwatu przyrody „Las Dąbrowa”;

- 3) granice parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
 - 4) granice otuliny parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”;
 - 5) lokalizacja pomników przyrody;
 - 6) granice i nazwa złoża węgla kamiennego „Gliwice”;
 - 7) granice i nazwy złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej:
 - a) „Sierakowice”,
 - b) „Sierakowice II”;
 - 8) granice i nazwa złoża piasków podsadzkowych „Smolnica”;
 - 9) granice i nazwy złóż kruszyw naturalnych:
 - a) „Sierakowice II”,
 - b) „Sośnicowice II”,
 - c) „Trachy I”,
 - d) „Wesoła”;
 - 10) granice i nazwy obszarów i terenów górniczych:
 - a) „Sierakowice I”,
 - b) „Sierakowice IB”;
 - 11) granice terenów położonych w odległości do 50,0 m od granic cmentarza;
 - 12) granice terenów położonych w odległości do 150,0 m od granic cmentarza;
 - 13) granice terenów położonych w odległości do 500,0 m od granic cmentarza;
 - 14) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego;
 - 15) granice układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków województwa śląskiego;
 - 16) lokalizacja stanowisk archeologicznych;
 - 17) lokalizacja stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego;
 - 18) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:
 - a) obszary na których wystąpienie powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i występuje raz na 100 lat;
 - 19) granice obszarów osuwania się mas ziemnych, w tym:
 - a) obszary osuwisk,
 - b) obszary terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi;
 - 20) granica i nazwa głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 330 „Zbiornik Gliwice”;
 - 21) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Wilcze Gardło”;
 - 22) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilcze Gardło”;
 - 23) obszar strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.
5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:
- 1) oznaczenia literowe na początku symbolu – symbol położenia terenu w poszczególnych sołectwach gminy oraz w granicach miasta:

- a) A – sołectwo Rachowice,
- b) B – sołectwo Kozłów,
- c) C – sołectwo Łany Wielkie,
- d) D – sołectwo Sierakowice,
- e) E – miasto Sośnicowice,
- f) F – sołectwo Tworóg Mały,
- g) G – sołectwo Trachy,
- h) H – sołectwo Smolnica,
- i) I – sołectwo Bargłówka;

2) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu określającego rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu – numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia terenu w ramach obszaru objętego planem;

3) oznaczenia literowe – symbol rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 11.620 ha w zakresie granic obszaru objętego planem jest zgodna z uchwałą Nr XLI/352/2014 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynki i budowle służące produkcji i obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - należy przez to rozumieć budynki, wiaty oraz szklarnie służące wyłącznie produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, a także budowle rolnicze, o których jest mowa w przepisach odrębnych dotyczących budowli rolniczych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;
- 3) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;
- 4) dojazdy – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu tereny, na których możliwa jest realizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budynków i ich usytuowania, dojazdów do działek budowlanych i budynków, odpowiednich do ich przeznaczenia i sposobu ich użytkowania;
- 5) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) elewacji frontowej obiektu - należy przez to rozumieć elewację zwróconą w kierunku ulicy z której zrealizowany jest główny dojazd do obiektu;
- 7) gabarycie obiektu - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

- a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 11) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;
 - 12) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt lub część obiektu istniejącego, którego realizacja może nastąpić w oparciu o ustalenia niniejszego planu, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;
 - 13) obiektach obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;
 - 14) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
 - 16) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;
 - 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
 - 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1;
 - 20) rysunku planu – należy przez to rozumieć każdy z ośmiu rysunków w skali 1:2000, przy czym w planie wprowadzono następujące oznaczenia rysunków:
 - a) rysunek Nr 1 – sołectwo Rachowice,
 - b) rysunek Nr 2 – sołectwo Kozłów,
 - c) rysunek Nr 3 – sołectwo Łany Wielkie,
 - d) rysunek Nr 4 – sołectwo Sierakowice,
 - e) rysunek Nr 5 – miasto Sośnicowice,
 - f) rysunek Nr 6 – sołectwo Tworóg Mały i Trachy,
 - g) rysunek Nr 7 – sołectwo Smolnica,
 - h) rysunek Nr 8 – sołectwo Bargłówka;
 - 21) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;
 - 22) strefie technologicznej od sieci elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci 110 kV, 220 kV i 400 kV;
 - 23) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;
 - 24) terenach z przewagą zieleni wysokiej i terenach z przewagą zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny wchodzące w skład lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w planie przepisami

- nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania oraz zakazem przekształceń w sposób zmieniający ukształtowanie;
- 25) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) hotelarstwa,
 - f) kultu religijnego;
- 26) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, turystyki (w tym z miejscami noclegowymi), sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, usługi fryzjerskie, krawieckie, kosmetyczne i pralnicze;
- 27) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;
- 28) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;
- 29) wymianie kubatury – należy przez to rozumieć odtworzenie istniejącego budynku na tej samej działce budowlanej;
- 30) wysokość budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższym położonym punktem terenu na obrysie budowli, a najwyższym położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli;
- 31) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;
- 32) zabudowie rolniczej - z zastrzeżeniem przepisów § 28 należy przez to rozumieć budynki, budowle i urządzenia związane z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa, w tym:
- a) budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych,
 - b) budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - c) budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - e) stawy rybne,
 - f) budynki i pomieszczenia o funkcji agroturystyki;
- 33) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty lub ich części, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami i obiektami podstawowego przeznaczenia terenów;
- 34) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, zieleńce, z dopuszczeniem obiektów małej architektury;

35) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozmieść tereny pokryte roślinnością wysoką i niską jako tereny oddzielające funkcjonalnie i optycznie tereny uciążliwe dla otoczenia od terenów sąsiednich.

§ 3. 1. Na terenach wskazanych w planie do zabudowy, ustalenia definiowane w Rozdziale 12 dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w granicach tego terenu.

2. Na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy oraz z zastrzeżeniem przepisów Rozdziału 5 dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2. Przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się następujące rodzaje przeznaczeń podstawowych terenów opisanych następującymi symbolami:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 3) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 7) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 8) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 9) **RZ** – tereny zabudowy rolniczej;
- 10) **R** – tereny rolnicze;
- 11) **ZC** – cmentarze;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **ZL** – tereny lasów;
- 14) **ZŁ** – tereny z przewagą zieleni niskiej;
- 15) **ZW** – tereny z przewagą zieleni wysokiej;
- 16) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 17) **KDP** – tereny parkingów;
- 18) **KA** – tereny autostrady;
- 19) **KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”;
- 20) **KDZ** – tereny publicznych dróg klasy „zbiorecza”;
- 21) **KDL** – tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
- 22) **KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
- 23) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 24) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 25) **KDR** – tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 26) **KL** – tereny dróg dojazdowych do gruntów leśnych;
- 27) **KK** – tereny kolejowe;

- 28) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 29) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 30) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 31) **ITT** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja.

Rozdział 3. **Zasady kształtowania ład przestrzennego**

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

- a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych na rysunku planu,
- b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej i czarnej lub ich odcieni,
- c) na elewacjach budynków mieszkalnych stosowanie stonowanych kolorów w pastelowych odcieniach,
- d) konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego;

2) zakazuje się:

- a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
- b) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów jeżeli nie wynika to z potrzeb technologii obiektów produkcyjnych i funkcji obiektów usługowych,
- c) lokalizacji budynków mieszkalnych z zastosowaniem łukowych lub kulistych kształtów dachów,
- d) stosowania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł od strony terenów dróg publicznych o symbolach **KA, KDG, KDZ, KDL i KDD**,
- e) lokalizacji i montażu reklam wraz z konstrukcjami nośnymi oraz urządzeń reklamowych w pasie drogowym dróg wojewódzkich i powiatowych,
- f) zakaz lokalizacji reklam skierowanych do uczestników ruchu drogowego autostrady,
- g) lokalizowanie tablic reklamowych w odległości mniejszej niż 3 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulic i od znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz w sposób powodujący ich zasłanianie;

3) dopuszcza się:

- a) możliwość lokalizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, przy zachowaniu warunku sytuowania tylko jednego urządzenia reklamowego na działce budowlanej od strony drogi publicznej,
- b) sytuowanie szyldów na budynkach, pod warunkiem ich lokalizacji na ścianie parteru budynku i nie przekraczania powierzchni szyldu 3,0 m²,
- c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW za wyjątkiem instalacji o mocy przekraczającej 40 kW uzyskujących energię z wiatru.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
 - a) tereny o symbolach **MW** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny o symbolu **MN1** i **MN2** – należy traktować jako tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - c) tereny o symbolach **RM** – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - d) tereny o symbolach **US** – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) tereny o symbolach **A1U, B5U, C1U, D4U, E21U, E24U, E28U, H2U** i **I4U** - należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
 - 5) w zakresie ochrony wód:
 - a) przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz likwidacji urządzeń i rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy;
 - 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi zakazuje się zmian ukształtowania terenów o symbolach **ZW** i **ZŁ**;
 - 7) na terenie o symbolu **H2ZL** ustala się rekultywację byłego składowiska odpadów ponutralizacyjnych w kierunku leśnym;
 - 8) na terenach o symbolach **MW, MN1, MN2** i **MU** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem i składowaniem odpadów.
2. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące oznaczone graficznie na rysunku planu elementy środowiskowe:
- 1) obszar rezerwatu przyrody „Las Dąbrowa” i jego otulina;
 - 2) obszar parku krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” i jego otulina;
 - 3) pomniki przyrody;
 - 4) główny zbiornik wód podziemnych GZWP Nr 330 „Zbiornik Gliwice”.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wskazano następujące tereny chronione w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej - utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania zabudowy oraz historycznych elementów krajobrazu kulturowego:

- 1) w Rachowicach:

- a) otoczenie kościoła parafialnego pod wezwaniem Trójcy Świętej z XVII wieku przy ul. Wiejskiej 9,
 - b) zespół folwarku z XIX wieku przy ul. Rachowickiej (obok nr 5);
- 2) w Sierakowicach:
- a) otoczenie kościoła pod wezwaniem Świętej Katarzyny Aleksandryjskiej z XVII wieku przy ul. Wiejskiej 1,
 - b) założenie folwarczne z XIX wieku przy ul. Rachowickiej 1;
- 3) w Kozłowie:
- a) cmentarz z XIX wieku przy ul. Marcina za nr 6,
 - b) założenie folwarczne z XIX wieku przy ul. Łąbedzkiej 3a,
 - c) zespół kuźni miedzi obecnie restauracja „Pod Platanem” z XVIII wieku przy ul. Marcina 5;
- 4) w Bargłównie - założenie folwarczne „Biały Dwór” z XIX/XX wieku około 350 m na północ od osady Biały Dwór;
- 5) w Łanach Wielkich, założenie folwarczne z XIX wieku przy ul. Łąbedzkiej 54.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 pokazanych graficznie na rysunku planu ustala się:
- 1) zachowanie układu przestrzennego i komunikacyjnego, rozplanowania ulic, ich przekrojów, szerokości i nawierzchni, historycznych linii zabudowy;
 - 2) utrzymanie historycznych dominant z zakazem wprowadzenia nowych dominant, oraz zachowanie proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu i jego fragmentów;
 - 3) zachowanie i rewaloryzacja zieleni zabytkowej;
 - 4) możliwość przebudowy i modernizacji zabudowy zabytkowej na zasadach wynikających z uwarunkowań konserwatorskich;
 - 5) zakaz umieszczania reklam na obiektach zabytkowych.

§ 8. 1. Wskazuje się następujące oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- 1) stanowisko archeologiczne - stożkowy gródek średniowieczny z XIV wieku w Kozłowie - nr rejestru zabytków C/1090/69 z dnia 17.10.1969 r.;
 - 2) stanowisko archeologiczne nr 2 - grodzisko wczesno-średniowieczne i średniowieczne w Łanach Wielkich - nr rejestru zabytków C/1091/69 z dnia 17.10.1969 r.
2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu lokalizacje stanowisk archeologicznych na obszarze objętym planem:
- 1) w Sośnicowicach:
 - a) stanowisko archeologiczne nr 1 - osada średniowieczna AZP 98-43 1/1, XI-XII w., ul. Raciborska,
 - b) stanowisko archeologiczne nr 4, stanowisko archiwalne - ślad z neolitu, AZP 98-43 1/4, ul. Gliwicka,
 - c) stanowisko archeologiczne nr 6 - osada średniowieczna AZP 98-43 5/6, XI-XII w., ul. Raciborska,
 - d) osada AZP 98-43 nr 4/3, średniowiecze,
 - e) osada AZP 98-43 nr 1/1, wczesne średniowiecze (XI-XII w.),
 - f) osada AZP 98-43 nr 2/2, średniowiecze,
 - g) osada AZP 98-43 nr 5/6, średniowiecze,
 - h) osada AZP 98-43 nr 7/9, nowożytność (XIV-XVIII w.),
 - i) kopalnia rudy darniowej AZP 98-43 nr 6/7, nowożytność,
 - j) ślad osadnictwa AZP 98-43 nr 8/10, nowożytność (XV-XVI w.),

k) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 14/21, młodsza epoka kamienia - wczesna epoka brązu; okres nowożytny (XVII-XVIII w.),

2) w Kozłowie:

- a) stanowisko archeologiczne XIII w. na zachód od ul. Młyńskiej,
- b) osada otwarta AZP 97-43 nr 10/14, średniowiecze,
- c) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 5/9, epoka kamienia,
- d) osada otwarta AZP 97-43 nr 6/10, średniowiecze (XIII-XIV w.),
- e) ślad osadnictwa, osada otwarta AZP 97-43 nr 2/6, wczesne średniowiecze, średniowiecze,
- f) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 7/11, średniowiecze (XIV w.),
- g) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 9/13, średniowiecze (XIII-XIV w.),
- h) ślad osadnictwa, osada otwarta AZP 97-43 nr 17/21, wczesne średniowiecze, średniowiecze,
- i) ślad osadnictwa, osada otwarta AZP 97-43 nr 18/22, wczesne średniowiecze, średniowiecze,
- j) ślad osadnictwa, osada otwarta AZP 97-43 nr 19/23, epoka kamienia, średniowiecze,
- k) osada otwarta AZP 97-43 nr 20/24, średniowiecze,
- l) osada otwarta AZP 97-43 nr 21/25, średniowiecze,
- m) osada otwarta AZP 97-43 nr 12/16, średniowiecze,
- n) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 22/26, średniowiecze,
- o) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 13/17, średniowiecze,
- p) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 14/18, średniowiecze,
- q) osada otwarta AZP 97-43 nr 23/27, średniowiecze,
- r) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 15/19, średniowiecze,
- s) cmentarzysko szkieletowe AZP 97-43 nr 3/7, średniowiecze (XIII w.),
- t) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 8/12, późne średniowiecze,
- u) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 24/28, średniowiecze,
- v) osada otwarta AZP 97-43 nr 16/20, średniowiecze (XIII-XIV w.),
- w) zamczysko AZP 97-43 nr 4/8, średniowiecze,
- x) osada otwarta AZP 97-43 nr 11/15, średniowiecze,
- y) grodzisko AZP 97-43 nr 1/5, średniowiecze (XIII w.);

3) w Smolnicy:

- a) ślad osadnictwa AZP 98-43 nr 2/11, późne średniowiecze, nowożytność (XIV-XVIII w.),
- b) osada AZP 98-43 nr 1/5, wczesne średniowiecze,
- c) kopalnia rudy darniowej AZP 98-43 nr 3/12, nowożytność (XVIII-XIX w.),

4) w Trachach:

- a) ślad osadnictwa AZP 98-43 nr 1/13, późne średniowiecze, nowożytność,
- b) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 4/25, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
- c) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 5/26, młodsza epoka kamienia - wczesna epoka brązu,
- d) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 2/23, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),

- e) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, osada AZP 98-42 nr 1/22, młodsza epoka kamienia - wczesna epoka brązu, późne średniowiecze (XV-XVI w.), okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - f) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 3/24, późne średniowiecze (XIV-XV w.), nowożytność (XVII-XVIII w.);
- 5) w Łanach Wielkich:
- a) osada otwarta AZP 97-43 nr 5/3, średniowiecze (XIII-XIV w.),
 - b) osada otwarta AZP 97-43 nr 4/2, późne średniowiecze,
 - c) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 3/1, epoka kamienia,
 - d) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 6/4, późne średniowiecze;
- 6) w Rachowicach:
- a) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 1/8, średniowiecze,
 - b) ślad osadnictwa AZP 97-43 nr 2/40, epoka kamienia;
- 7) w Sierakowicach:
- a) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 10/18, epoka kamienia,
 - b) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 3/11, średniowiecze,
 - c) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 4/12, średniowiecze,
 - d) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 5/13, średniowiecze,
 - e) osada otwarta AZP 97-42 nr 2/10, średniowiecze,
 - f) osada otwarta AZP 97-42 nr 6/14, średniowiecze,
 - g) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 7/15, średniowiecze,
 - h) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 8/16, średniowiecze,
 - i) osada otwarta AZP 97-42 nr 9/17, średniowiecze,
 - j) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 7/9, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - k) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 6/8, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - l) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 5/7, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - m) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 4/6, okres nowożytny (XVII-XVIII w.), późne średniowiecze (XIV-XV w.),
 - n) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 8/10, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - o) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 14/16, późne średniowiecze (XIV-XV w.), późne średniowiecze (XV-XVI w.), okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - p) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 17/19, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - r) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 16/18, późne średniowiecze (XV-XVI w.), okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - s) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 15/17, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - t) stanowisko górnicze AZP 98-42 nr 13/15, okres nowożytny (XVIII-XIX w.),
 - u) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 12/14, późne średniowiecze (XV-XVI w.), okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - v) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 11/13, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
 - w) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 9/11, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),

- x) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 10/12, późne średniowiecze (XV-XVI w.), okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
- y) stanowisko górnicze AZP 98-42 nr 1/3, okres nowożytny (XVII-XIX w.),
- z) ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, osada AZP 98-42 nr 18/20, późne średniowiecze (XIV-XV w.), późne średniowiecze (XV-XVI w.), okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
- za) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 1/9, średniowiecze,
- zb) ślad osadnictwa AZP 97-42 nr 11/19, epoka kamienia;

8) w Tworogu Małym:

- a) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 3/29, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
- b) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 6/32, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
- c) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 4/30, okres nowożytny (XVII-XVIII w.),
- d) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 5/31, młodsza epoka kamienia - wczesna epoka brązu.

3. Ustala się granice strefy „OW” - obserwacji archeologicznej obejmujące obszary ochrony stanowisk archeologicznych pokazanych na rysunkach planu wraz z otoczeniem w promieniu 40,0 m od centrum stanowiska (w przypadku stanowiska o charakterze śladów osadnictwa; w przypadku stanowisk archeologicznych o indywidualnie określonych granicach ochronie podlega otoczenie w odległości 40,0 m od granicy).

4. W strefach „OW” obserwacji archeologicznej roboty ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków archeologicznych.

5. Na obszarze objętym planem występują nieoznaczone na mapach stanowiska archeologiczne:

1) w Sierakowicach:

- a) osada (studnia drewniana) AZP 98-42 nr 2/4, okres nowożytny,
- b) osada AZP 98-42 nr 3/5;

2) w Tworogu Małym:

- a) kurhan AZP 98-42 nr 1/27,
- b) ślad osadnictwa AZP 98-42 nr 2/28, IV EB.

§ 9. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunkach planu zabytki wpisane do rejestru zabytków:

1) w Sośnicowicach:

- a) układ urbanistyczny na rzucie nieregularnego czworoboku z centralnie położonym rynkiem - Nr rejestru A/805/67 z dnia 20.12.1967 r.,
- b) pałac z XVIII wieku na terenie o symbolu **E16U** przy ul. Kozielskiej 1 - Nr rejestru A/363/60 z dnia 10.03.1960 r., wraz z otoczeniem parkowym - granice ochrony obejmują również park o powierzchni 1,5 ha,
- c) kościół parafialny pod wezwaniem Świętego Jakuba z XVIII wieku przy ul. Kościelnej - Nr rejestru A/364/60 z dnia 10.03.1960 r., na terenie o symbolu **E20U** - granice ochrony obejmują całość budowli w granicach ogrodzenia i wyposażenie wnętrza;

2) w Kozłowie:

- a) kościół filialny pod wezwaniem Świętego Mikołaja z XV/XVI wieku, murowany, przy ul. Marcina - Nr rejestru A/351/60 z dnia 10.03.1960 r., na terenie o symbolu **B4U**,
- b) kuźnia miedzi z XVIII wieku, murowana, przy ul. Marcina - Nr rejestru A/350/60 z dnia 10.03.1960 r., (obiekt nie istnieje, przewidziany do skreślenia z rejestru zabytków), na terenie o symbolu **B1U**;

3) w Łanach Wielkich - kapliczka przydrożna z 1780 roku, murowana, na wzniesieniu przy ul. Wiejskiej (za numerem 2) - Nr rejestru A/1064/69 z dnia 15.07.1969 r., na terenie o symbolu **C4ZŁ** - granice ochrony obejmują również najbliższe otoczenie;

4) w Rachowicach:

a) kościół parafialny pod wezwaniem Trójcy Świętej z XVII wieku przy ul. Wiejskiej 9, nawa i wieża drewniane, prezbiterium murowane - nr rejestru A/357/60 z dnia 10.03.1960 r., na terenie o symbolu **A6U** - granice ochrony obejmują całość budowli wraz z otoczeniem,

b) spichlerz dworski z pierwszej połowy XVII wieku, drewniany - Nr rejestru A/358/60 z dnia 10.03.1960 r., na terenie o symbolu **A6MU**;

5) w Sierakowicach:

a) kościół filialny pod wezwaniem świętej Katarzyny Aleksandryjskiej z XVII wieku, drewniany, przy ul. Wiejskiej 1 - Nr rejestru A/360/60 z dnia 10.03.1960 r., na terenie o symbolu **D3U** - granice ochrony obejmują całość budowli w ramach ogrodzenia i wyposażenie wnętrza,

b) dom mieszkalny dworski z początku XIX wieku, murowany - Nr rejestru A/361/60 z dnia 10.03.1960 r., na terenie o symbolu **D4MU**;

6) w Smolnicy:

a) kaplica (obecnie kościół) pod wezwaniem Świętego Bartłomieja z około 1600 roku, drewniana, przy ul. Wiejskiej - Nr rejestru A/118/08 z dn. 18.02.1969 r., na terenie o symbolu **H1ZC** - granice ochrony obejmują całość budowli w ramach ogrodzenia i wyposażenia wnętrza,

b) budynek mieszkalny z 1843 roku, drewniany (obiekt nie istnieje, przewidziany do skreślenia z rejestru zabytków), przy ul. Łęgowskiej 2 - Nr rejestru A/1065/69 z dnia 15.07.1969 r., na terenie o symbolu **H1MU** - granice ochrony obejmują również najbliższe otoczenie.

2. Obiekty wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków nieruchomych zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunkach planu:

1) w Sośnicowicach:

a) magazyn węgla drzewnego „Wangielnia” obecnie stajnia, z 2 poł. XIX wieku, ul. Kuźniczka,

b) willa sióstr Notre Dame, obecnie budynek biurowy Instytutu Ochrony Roślin z 1910 r., ul. Gliwicka 29,

c) kapliczka z 2 poł. XIX wieku, ul. Smolnicka (północny kraniec),

d) kapliczka z XIX wieku przy ul. Dolnej,

e) kapliczka z 2 poł. XIX wieku przy ul. Gliwickiej,

f) krzyż z 1865 r., ul. Smolnicka,

g) krzyż z 1926 r., ul. Powstańców;

2) w Bargłównie:

a) kapliczka z 1920 r., ul. Raciborska (za numerem 40),

b) kościół parafialny p.w. Św. Trójcy z 1989 r., ul. Kościelna 14,

c) krzyż z 1910 r., róg ulicy Raciborskiej i Polnej;

3) w Kozłowie:

a) kapliczka z 1983 r., ul. Marcina obok nr 10,

b) kościół parafialny p.w. Św. Mikołaja z XV/XVI wieku, ul. Marcina 10,

c) krzyż z 1893 r., ul. Marcina za nr 19,

- d) krzyż przydrożny z XIX/XX wieku, ul. Ułańska za nr 87,
 - e) młyn pocz. XX wieku, ul. Młyńska 26;
- 4) w Łanach Wielkich:
- a) kaplica z 1780 r., ul. Wiejska (za numerem 2),
 - b) kaplica z 1932 r., ul. Wiejska (za numerem 5),
 - c) krzyż przydrożny z pocz. XX wieku, ul. Łabędzka (za numerem 6);
- 5) w Rachowicach:
- a) kapliczka z 1871 r., ul. Rachowicka 1 (Sierakowicka),
 - b) kościół parafialny p.w. Św. Trójcy z XV/XVI wieku, ul. Wiejska 9,
 - c) krzyż z XIX/XX wieku, ul. Wiejska ok. 600 m na południe od wsi,
 - d) leśniczówka, obecnie budynek mieszkalny, z pocz. XX wieku, ul. Wiejska 3,
 - e) pomnik z 1918 r., ul. Wiejska (przy numerze 9),
 - f) spichlerz drewniany z I poł. XIX wieku, ul. Wiejska (za numerem 5),
 - g) grota Lurdzka, powstała w 1933 r., odbudowana w 1992 r.,
 - h) obelisk w miejscu śmierci Juliusza Rogera z 1866 r.;
- 6) w Sierakowicach:
- a) dom, z pocz. XIX wieku, ul. Lipowa 2,
 - b) kapliczka z 1971 r., ul. Kozielska 71,
 - c) kapliczka z pocz. XIX wieku, ul. Wiejska (za numerem 2),
 - d) kościół filialny p.w. Świętej Katarzyny Aleksandryjskiej z 1675 r., ul. Wiejska 2,
 - e) krzyż przydrożny, ul. Rachowicka (za numerem 3),
 - f) stodoła, z 2 poł. XIX wieku, ul. Kozielska 43;
- 7) w Smolnicy:
- a) dom z XIX/XX wieku, ul. Wiejska 16,
 - b) dom z XIX/XX wieku, ul. Wiejska 17,
 - c) dom z XIX/XX wieku, ul. Wiejska 25,
 - d) kaplica protestancka, obecnie rzymskokatolicki kościół p.w. św. Bartłomieja z 1603 r., przy skrzyżowaniu ul. Wiejskiej i Kościelnej,
 - e) kapliczka z XIX wieku przy skrzyżowaniu ul. Wiejskiej i ul. Granicznej,
 - f) krzyż przydrożny z XIX/XX wieku, róg ul. Wiejskiej i ul. Szkolnej,
 - g) szkoła, obecnie przedszkole, pomieszczenia mieszkalne, pocz. XX wieku, ul. Szkolna 1;
- 8) w Trachach:
- a) kapliczka z 1935 r., ul. Raciborska (za numerem 68),
 - b) kapliczka z pocz. XVIII wieku, usytuowana w lesie, ok. 1 km na zachód od wsi,
 - c) kapliczka z XIX wieku, ul. Nowowiejska (za numerem 8);
- 9) w Tworogu Małym:
- a) kapliczka z 2 poł. XIX wieku, ul. Wiejska (za numerem 24),
 - b) krzyż z ok. 1910 r., ul. Wiejska 29,

- c) budynek mieszkalny, ok. 1880 r., ul. Wiejska 33,
 - d) budynek starej szkoły, obecnie budynek mieszkalny, z XIX/XX wieku, ul. Nowowiejska 1,
 - e) budynek mieszkalny z 1844 r., ul. Wiejska 42,
 - f) budynek mieszkalny z ok. 1860 r., ul. Raska 15.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:
- 1) nakaz:
 - a) zachowania lub przywrócenia form zabytków z ich wystrojem i otoczeniem,
 - b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
 - c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów,
 - d) odtworzenie historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany,
 - e) konieczność ochrony i restauracji kapliczek przydrożnych, a w przypadku modernizacji lub przebudowy dróg – wymuszających zmianę ich lokalizacji – nowa lokalizacja winna być jak najbliżej lokalizacji pierwotnej,
 - f) zachowanie w miarę możliwości historycznie utrwalonych funkcji budynków zabytkowych i dostosowanie wprowadzonych współcześnie funkcji do ich historycznie ukształtowanych układów oraz eliminowanie funkcji uciążliwych, wpływających w sposób degradujący na te obiekty;
 - 2) zakaz:
 - a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiana jako zakaz dobudowy i nadbudowy,
 - b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,
 - d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;
 - 3) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** – 600,0 m² dla zabudowy wolnostojącej i 180,0 m² dla zabudowy szeregowej,

- b) na terenach o symbolach **U** i **MU** – 800,0 m²,
 - c) na terenach o symbolach **MW** i **PU** – 1000,0 m²,
 - d) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
- a) na terenach o symbolach **MN1** i **MN2** – 12,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 6,0 m dla zabudowy szeregowej,
 - b) na terenach o symbolach **MW**, **MU**, **U** i **PU** – 20,0 m,
 - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunkach planu obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz granice tych obszarów i terenów:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, na których lokalizacja zabudowy może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny położone w odległości do 50,0 m, do 150,0 m i do 500,0 m od granic cmentarzy;
- 5) tereny położone w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Wilcze Gardło”;
- 6) tereny położone w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wilcze Gardło”;
- 7) tereny położone w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 1,6MPa;
- 8) granice złoża węgla kamiennego „Gliwice”;
- 9) granice złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej:
 - a) „Sierakowice”,
 - b) „Sierakowice II”;
- 10) granice złoża piasków podsadzkowych „Smolnica”;
- 11) granice złóż kruszyw naturalnych:
 - a) „Sierakowice II”,
 - b) „Sośnicowice II”,
 - c) „Trachy 1”,
 - d) „Wesoła”;
- 12) granice obszarów i terenów górniczych:
 - a) „Sierakowice I”,
 - b) „Sierakowice IB”;

- 13) główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 330 „Zbiornik Gliwice”.
2. Dla obszarów i terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zagospodarowanie obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. a i lit. b wymaga zachowania przepisów odrębnych prawa wodnego dotyczących warunków i możliwości dopuszczenia ich zabudowy i zagospodarowania jako terenów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się:
 - a) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenie ruchów osuwiskowych,
 - b) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych,
 - c) zakaz wycięcia drzew za wyjątkiem wycięcia pojedynczych drzew w celach pielęgnacyjnych;
 - 3) w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4 ustala się:
 - a) na terenach w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy, a w szczególności uwzględnienie zakazu lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) na terenach w odległości mniejszej niż 150,0 m od granic cmentarza zakaz zaopatrzenia w wodę z studni,
 - c) na terenach w odległości mniejszej niż 500,0 m od granic cmentarza zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących jako źródło zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 4) w granicach terenów położonych w ust. 1 pkt 5 ustala się zakaz ich użytkowania dla celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody oraz nakazuje się sposób zagospodarowania terenów położonych w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ujęcia „Wilcze Gardło”;
 - 5) w granicach terenów położonych w ust. 1 pkt 6 ustala się sposób zagospodarowania terenów położonych w tej strefie zgodnie z ograniczeniami i zakazami wynikającymi z przepisów odrębnych dotyczących ujęcia „Wilcze Gardło”;
 - 6) w granicach obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 7 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy mieszkaniowej w strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 1,6MPa;
 - 7) eksploatacja złóż wymienionych w ust. 1 pkt 8 - pkt 11 wymaga uwzględnienia możliwości zagospodarowania terenów ustalonych w planie oraz przepisów odrębnych dotyczących prawa górniczego i geologicznego;
 - 8) dopuszcza się prowadzenie eksploatacji powierzchniowej złoża na terenie o symbolu **D1PU** w granicach obszarów górniczych wymienionych w ust. 1 pkt 12.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się następujące tereny tworzące system komunikacyjny obszaru objętego planem:

- 1) tereny komunikacji drogowej;
 - 2) tereny komunikacji kolejowej.
2. Dla układu komunikacji drogowej ustala się:
- 1) układ komunikacji drogowej zapewniający podstawową obsługę poszczególnych terenów poprzez:
 - a) autostradę A4 dostępną w węźle autostradowym „Ostropa” wydzieloną na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KA**,

- b) drogi wojewódzkie Nr 408, Nr 919 i Nr 921 wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach **KDG**,
 - c) drogi powiatowe wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDZ** i **KDL**,
 - d) drogi gminne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDL** i **KDD**,
 - e) publiczne ciągi pieszo-jezdne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDX**,
 - f) drogi wewnętrzne wydzielone na rysunkach planu na terenach o symbolach przeznaczenia terenu **KDW**,
 - g) drogi dojazdowe do gruntów rolnych o symbolach **KDR**,
 - h) drogi dojazdowe do gruntów leśnych o symbolach **KL**,
 - i) planowaną obwodnicę Sośnicowice w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 408 na terenach o symbolach **A2KDG**, **B1KDG**, **C1KDG**, **E1KDG** i **E6KDG**;
- 2) dopuszcza się modernizacje i realizacje dróg wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi komunikacji drogowej;
- 3) w ramach terenów przeznaczonych w planie do zabudowy dopuszcza się możliwość realizacji dojazdów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5,0 m.
3. W zakresie systemu parkowania ustala się:
- 1) możliwość budowy parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych na terenach o symbolach **U** i **PU** oraz parkingów naziemnych na pozostałych terenach przeznaczonych w planie do zabudowy;
 - 2) możliwość parkowania samochodów w ramach terenu o symbolu **E3KDG** z zachowaniem istniejących powiązań dróg wojewódzkich;
 - 3) z zastrzeżeniem pkt 4, pkt 5 i pkt 6 następujące wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych w zależności od planowanego programu inwestycji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej i 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz 1 dodatkowe miejsce, jeżeli prowadzona jest działalność w lokalu użytkowym,
 - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 50 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sklepy o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - e) hotele, zabudowa agroturystyczna – 30 miejsc na 100 łóżek,
 - f) przychodnie – 25 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - h) obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z kulturą i rozrywką – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc na 100 użytkowników,
 - i) biura, banki, poczta, urzędy – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - j) budynki produkcyjne, usługowe i budynki związane z obsługą i produkcją rolniczą – 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - k) obiekty obsługi w gospodarstwach rolnych - 10 miejsc na 100 zatrudnionych,

l) cmentarze – 5 miejsc na 1000 m² powierzchni cmentarza,

m) obiekty sakralne – 1 miejsce na 10 miejsc siedzących;

4) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 3 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 12 miejsc parkingu;

5) konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

6) miejsca parkingowe wyliczone w pkt 3 mogą być zapewnione w budynkach garaży przy obiektach mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych.

4. Dla układu komunikacji kolejowej ustala się:

1) przebieg towarowej linii kolejowej własności Kopalni Piasku „Kotłarnia” SA na terenach o symbolach **A1KK, D1KK-D3KK, F1KK, G1KK i H1KK-H2KK**;

2) ograniczenia inwestowania wzdłuż linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego.

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach odpowiadających potrzebom;

2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną;

3) dopuszcza się:

a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, w tym prowadzenia sieci w kanałach zbiorczych,

b) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, o ile nie narusza to struktury danej sieci i nie pogarsza warunków obsługi,

c) realizację inwestycji infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) pokrycie zapotrzebowania na wodę z sieci wodociągowej zasilanej:

a) z ujęć zlokalizowanych w granicach gminy,

b) spoza terenów gminy dostarczanej poprzez sieć magistralną,

c) dopuszcza się tranzyt wody do gmin ościennych;

2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) utrzymanie czystości wody, prawidłowego przepływu i ciśnienia w sieci poprzez stacje uzdatniania wody, zbiorniki, hydrofornie i pompownie;

4) dopuszcza się z zastrzeżeniem § 14 ust. 2 pkt 3 lit. b pobór wody ze studni;

5) utrzymuje się lokalizację ujęć wód podziemnych oznaczonych na rysunku planu:

a) w mieście Sośnicowice w rejonie ul. Świętego Jakuba na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **E1ITW** i **E2ITW**,

b) w mieście Sośnicowice w rejonie ul. Smolnickiej 3 na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **E3ITW** i **E4ITW**,

c) w mieście Sośnicowice w rejonie ul. Gliwickiej 90 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **E37U** ze studnią głębinową oznaczoną jako studnia Nr 1,

- d) w sołectwie Rachowice na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1ITW**,
 - e) w sołectwie Rachowice na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A4ZL** jako studnia SL-1,
 - f) w sołectwie Sierakowice na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **D1ITW**,
 - g) w sołectwie Smolnica zachodnią część ujęcia „Wilcze Gardło” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **H1ITW** ze studnią głębinową wraz ze strefą ochroną obejmującą teren ochrony bezpośredniej i pośredniej, pokazanymi graficznie na rysunku planu,
 - h) w sołectwie Łany Wielkie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **C1ITW** ze studniami głębinowymi oznaczonymi symbolami OS-8 i OS-8a;
- 6) utrzymuje się lokalizację urządzeń wodociągowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2ITW**, **C2ITW**, **C3ITW** i **G1ITW**;
- 7) utrzymuje się lokalizację ujęć wody powierzchniowej do celów gospodarczych oznaczonych informacyjnie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **C8RZ**, **D14ZL** i **E2WS**.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i podczyszczonych przemysłowych do parametrów ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się lokalizację oczyszczalni ścieków oznaczonych na rysunku planu:
 - a) w Sośnicowicach na terenie o symbolu **E2ITK**,
 - b) w sołectwie Sierakowice na terenie o symbolu **D6ITK**,
 - c) w sołectwie Smolnica na terenie o symbolu **H1ITK**,
 - d) w sołectwie Trachy na terenie o symbolu **G3ITK**,
 - e) w sołectwie Bargłówka na terenie o symbolu **I3ITK**,
 - f) przepompowni ścieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1ITK-A4ITK**, **D1ITK-D5ITK**, **E1ITK**, **E3ITK-E6ITK**, **G1ITK-G2ITK**, **H2ITK-H3ITK** i **I1ITK-I2ITK**;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie:
 - a) ścieków bytowych do:
 - przydomowych oczyszczalni z wyłączeniem terenów położonych w strefach ochronnych ujęcia wody „Wilcze Gardło”, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 5 i pkt 6 oraz terenów, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 3,
 - zbiorników bezodpływowych z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Wilcze Gardło”, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 5, zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z okresowym ich opróżnianiem,
 - b) ścieków przemysłowych do przyzakładowych oczyszczalni ścieków;
 - 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów do wód lub do ziemi bez oczyszczenia.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;

- 3) lokalizowanie miejsc gromadzenia i magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;
 - 3) utrzymuje się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 1,6 MPa relacji Sobieszowice – Kędzierzyn wraz ze zróżnicowaną szerokością strefy kontrolowanej wynikającą z okresu realizacji gazociągu, pokazaną graficznie na rysunkach planu.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) możliwość dostawy ciepła z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
 - 2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych źródeł dla potrzeb przygotowania ciepłej wody do celów grzewczych, ciepłej wody użytkowej i posiłków;
 - 3) warunki eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia pozyskiwanej z sieci średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe;
 - 2) dla linii napowietrznych średniego napięcia 15kV i 20kV wskazano informacyjnie na rysunkach planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;
 - 3) utrzymuje się lokalizacje istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy;
 - 4) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych z oznaczeniem na rysunkach planu stacji wieżowych, murowanych i kontenerowych na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **A1ITE, B1ITE, D1ITE, E1ITE-E5ITE, G1ITE i H1ITE-H2ITE**;
 - 5) występuje powiązanie z układem zewnętrznym poprzez następujące linie elektroenergetyczne, pokazane informacyjnie na rysunku planu:
 - a) 110 kV relacji Sośnica - Kędzierzyn - na rysunku planu Nr 4 i Nr 5 ,
 - b) 220 kV relacji Wielopole – Blachownia, Wielopole – Kędzierzyn - na rysunku planu Nr 5 i Nr 6
 - c) 400 kV relacji Wielopole – Joachimów, Wielopole – Rokitnica - na rysunku planu Nr 2, Nr 3, Nr 5 - Nr 7.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- 1) możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) utrzymuje się lokalizację bazowych stacji telefonii komórkowej na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami **B1ITT-B2ITT, C1ITT, D1ITT i E1ITT**.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny o symbolach **U, PU, MU i US** – 30 %;

- 2) tereny o symbolach **MW, MN1, MN2, RM i RZ** – 20 %;
- 3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 i w pkt 2 – 5 %.

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe i budynki zamieszkania zbiorowego,
 - b) zieleni urządzona i obiekty małej architektury,
 - c) zabudowa towarzysząca,
 - d) parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się:
 - a) możliwość przebudowy i rozbudowy budynków do parametrów ustalonych w planie oraz zmiany sposobu użytkowania lokali istniejących na cele usługowe,
 - b) możliwość zmian kształtu dachów budynków istniejących na dachy spadziste;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - na terenach położonych w granicach strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej - dachy spadziste,
 - na pozostałych terenach dachy spadziste lub płaskie,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle – 15,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m².

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN1**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe,
 - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c warsztaty samochodowe,
 - c) zieleni urządzona i obiekty małej architektury,

- d) zabudowa towarzysząca,
- e) parkingi, dojazdy i chodniki,
- f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i warsztatów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
 - b) możliwość zachowania, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) możliwość lokalizacji warsztatów samochodowych do 2 stanowisk jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów:
 - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek mieszkalny z dachem płaskim, a w sytuacji, gdy na sąsiednich działkach istnieją budynki mieszkalne z dachami o geometrii różniącej się lub, gdy nie istnieją budynki mieszkalne dopuszcza się dowolność wyboru geometrii dachu,
 - dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy towarzyszącej, usługowej i nad częścią budynków mieszkalnych,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i usługowe z dachami spadzistymi – 12,5 m,
 - budynki mieszkalne i usługowe z dachami płaskimi – 8,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachem spadzistym - 8,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachem płaskim - 6,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - budowle - 12,5 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 240,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MN2**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - dla lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi podstawowe wyłącznie w budynkach mieszkalnych,
 - b) zieleń urządzona i obiekty małej architektury,

- c) zabudowa towarzysząca,
- d) parkingi, dojazdy i chodniki,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w następujących przypadkach:
 - gdy realizowany jest zespół co najmniej 5 budynków mieszkalnych z dachami płaskimi,
 - gdy na terenie w odległości do 50,0 m od środka nowego budynku istnieją 2 budynki z dachami płaskimi lub gdy w tej odległości nie istnieją budynki mieszkalne,
 - b) geometria dachów garaży i budynków gospodarczych - dachy spadziste lub płaskie,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %,
 - d) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 45 %,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne z dachami spadzistymi – 12,5 m,
 - budynki mieszkalne z dachami płaskimi – 8,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachem spadzistym - 8,0 m,
 - zabudowa towarzysząca z dachem płaskim - 6,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
 - budowle - 12,5 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m², przy czym dla zabudowy szeregowej dopuszcza się – 300 m²,
 - i) gabaryty obiektów dla zabudowy wolnostojącej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 280,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 28,0 m;
 - j) gabaryty obiektów dla zabudowy szeregowej:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1200,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 66,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **MU**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym budynki gospodarcze i garaże,
 - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c warsztaty samochodowe,

- c) obiekty małej architektury,
- d) zieleń urządzone, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- f) istniejąca zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju nowych obiektów o funkcji magazynowo-składowej i warsztatów samochodowych, jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji usługowej lub wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - b) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) lokalizację warsztatów samochodowych do 2 stanowisk jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MU**:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach o symbolach **E7MU-E10MU** i **E12MU-E19MU** - 10 %,
 - b) na pozostałych terenach - 20 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 1,5;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,02;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe z dachami spadzistymi - 12,5 m,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe z dachami płaskimi - 10,0 m,
 - c) garaże, budynki gospodarcze i obiekty małej architektury:
 - z dachem spadzistym - 8,0 m,
 - z dachem płaskim - 6,0 m,
 - d) budowle - 12,5 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 360,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 36,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **U**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c oraz § 14 ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne,

- b) zabudowa towarzysząca i obiekty zamieszkania zbiorowego,
- c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. d warsztaty samochodowe,
- d) obiekty obsługi pojazdów samochodowych - wyłącznie na terenach o symbolach **B3U, C3U, C4U, E3U, E9U, E29U, E31U i E37U**.
- e) zabudowa sportowo-rekreacyjna, zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
- f) parkingi, chodniki i dojazdy,
- g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją uroczystości i imprez,
- b) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych,
- c) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane;
- d) lokalizację warsztatów samochodowych do 2 stanowisk jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości na której będą zlokalizowane;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachów – dachy spadziste lub płaskie,
- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
- b) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki i budowle na terenach o symbolach **A6U, B4U, D3U, E16U, E20U, H4U i I5U** - 24,0 m,
 - budynki i budowle na pozostałych terenach **U** - 12,5 m,
 - obiekty małej architektury – 9,0 m,
- f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 6000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **US**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – sport i rekreacja;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi handlu, gastronomii i kultury,
 - b) usługi administracji związane z prowadzoną działalnością sportowo-rekreacyjną,

c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. a mieszkania funkcyjne na terenach o symbolach **E3US**, **E4US**, **F1US** i **H1US**,

d) zieleń urządzona, stawy rekreacyjne i obiekty małej architektury,

e) parkingi, dojazdy i chodniki,

f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy produkcyjnej i o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,

b) lokalizacji budynków na terenie osymbolu **E2US**;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,

b) lokalizację obiektów rekreacji i wypoczynku niezwiązanych trwale z gruntem, w tym skate parków na terenie osymbolu **E2US**,

c) lokalizację obiektów tymczasowych w czasie organizacji imprez sportowych i imprez masowych;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów – dachy płaskie i spadziste,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki i budowle – 12,5 m,

- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 8000,0 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **PU**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty produkcyjno-usługowe, składy, magazyny;

2) uzupełniające:

a) powierzchniowa eksploatacja złoża surowców ceramiki budowlanej na terenie o symbolu **D1PU**,

b) zabudowa usługowa i z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. b mieszkania funkcyjne,

c) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,

d) zabudowa towarzysząca,

e) zieleń urządzona i obiekty małej architektury,

f) parkingi, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

g) elektrownie solarne o mocy poniżej 100 kW.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków mieszkalnych,
- b) lokalizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną;

2) dopuszcza się:

- a) powierzchnią eksploatację surowców ceramiki budowlanej na terenie o symbolu **D1PU** zgodnie z warunkami koncesji wydanej na eksploatację złoża,
- b) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach administracyjnych i socjalnych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenów, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 15 % powierzchni użytkowej tego budynku administracyjnego lub socjalnego;

2) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste,
- b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
- c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
- e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 15,0 m,
 - budowle i budynki, jeżeli wymaga tego technologia produkcji – 20,0 m,
 - obiekty małej architektury – 6,0 m,
- g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **RM**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa agroturystyczna,
- b) zabudowa towarzysząca,
- c) dojazdy, place i miejsca parkingowe,
- d) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nie związanej z rolnictwem;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość przeznaczenia istniejących budynków dla funkcji agroturystycznej,
- b) możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na mieszkaniową;

- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) geometria dachów – dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy inwentarskiej i gospodarczej,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - 0,5 dla tworzenia nowego siedliska rolnego,
 - 0,8 dla uzupełnienia zabudowy istniejącego siedliska rolnego,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 12,5 m,
 - budowle związane z przeznaczeniem podstawowym terenów – 36,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **RZ**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa rolnicza;
- 2) uzupełniające – zabudowa towarzysząca zabudowie rolniczej oraz obiekty małej architektury.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy: mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej niezwiązanej z rolnictwem;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszcza się lokalizację łącznie wszystkich obiektów i urządzeń wymienionych w § 2 pkt 32 lub tylko kilku albo jednego z nich;
- 3) na terenach o symbolach **C8RZ, D2RZ, D7RZ, D10RZ, D11RZ, E1RZ, E2RZ, E3RZ, G1RZ, G2RZ, G4RZ, G5RZ** i **I2RZ** dopuszcza się wyłącznie lokalizację stawów rybnych wraz z budynkami towarzyszącymi związanymi z hodowlą ryb;
- 4) dla terenów o symbolach **C8RZ, D2RZ, D7RZ, D10RZ, D11RZ, E1RZ, E2RZ, E3RZ, G1RZ, G2RZ, G4RZ, G5RZ** i **I2RZ** ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:
 - a) geometria dachów - dowolna,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - 4,5 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 40,0 m²,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 6,0 m;

5) dla pozostałych terenów **RZ** ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

a) geometria dachów:

- dachy spadziste dla budynków mieszkalnych wchodzące w skład gospodarstwa rolnego,
- dachy spadziste i płaskie dla pozostałej zabudowy rolniczej,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki – 12,5 m,
- budowle – 36,0 m,
- obiekty małej architektury – 6,0 m,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2700,0 m²,
- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 90,0 m.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – rolnicze;

2) uzupełniające:

- a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
- b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie wartościowego drzewostanu;

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych,
- b) zalesienia terenów;

3) dopuszcza się możliwość realizacji stawów i sadów jako użytkowania rolnicze terenów.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZC**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – cmentarze;

2) uzupełniające:

- a) kaplice cmentarne,
- b) obiekty usługowe i komunalne związane z funkcjonowaniem cmentarza,
- c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- d) dojazdy, chodniki,
- e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów – dachy spadziste;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,4;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki i budowle – 9,5 m,
 - b) obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 1500,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 50,0 m.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty usług gastronomii, kultury i handlu,
 - b) tymczasowe obiekty związane z organizacją imprez,
 - c) stawy rekreacyjne i obiekty małej architektury,
 - d) dojazdy, chodniki, ścieżki rowerowe,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste lub płaskie;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – budynki i obiekty małej architektury – 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 60,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 9,0 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów leśnych,
 - b) obiekty i urządzenia dopuszczone w ustawie o lasach,

- c) na terenie o symbolu **H2ZL** zakończenie rekultywacji byłego składowiska odpadów poneutralizacyjnych w kierunku leśnym oraz zamknięcie składowiska,
- d) zabudowa związana z gospodarką leśną na terenie o symbolu **E26ZL**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej leśniczówki na terenie o symbolu **E26ZL**;
- 2) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania gruntów leśnych o symbolach **D24ZL**, **D42ZL**, **H5ZL**, **H6ZL**, **I2ZL** i **I21ZL**, nad którymi przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia;
- 3) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. b i lit. d zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się zalesienie gruntów niezadrzewionych.

3. Dla terenu o symbolu **E26ZL** ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) geometria dachów - dachy spadziste;
- 2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- 5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 300,0 m²,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 24,0 m.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń niska;
- 2) uzupełniające:
 - a) enklawy drzew i pojedyncze drzewa,
 - b) cieki i stawy rekreacyjne,
 - c) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - d) ścieżki spacerowe i rowerowe w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków oraz przekształcania terenów w sposób zmieniający ich ukształtowanie;
- 3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększania jej powierzchni i kubatury oraz dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów w formie łąk i pastwisk.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ZW**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń wysoka;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń niska i łąki,

- b) cieki i stawy rekreacyjne,
- c) ścieżki spacerowe i rowerowe,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz przekształcania terenów w sposób zmieniający ich kształtowanie;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez możliwości zwiększania jej powierzchni i kubatury oraz dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów w formie łąk i pastwisk.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **WS**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) tereny wchodzące w skład koryta rzek i cieków wodnych,
 - b) budowle i urządzenia związane z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi oraz regulacją przepływu wód.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie spływu wód;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz innych zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) chodniki, dojazdy,
 - c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 budynki związane z obsługą parkingów,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się zadrzewienie terenu w ilości minimum 1 drzewo na 8 miejsc parkingowych na parkingu naziemnym;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych;
- 3) budynki związane z obsługą parkingów dowolnej geometrii dachów nie mogą przekraczać powierzchni zabudowy wynoszącej 12,0 m² oraz wysokości wynoszącej 3,0 m dla dachów płaskich i 5,0 m dla dachów spadzistych, przy czym powierzchnia działki budowlanej dla realizacji budynku nie może być większa niż 10 % powierzchni całego terenu oznaczonego symbolem **KDP**, a powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 10 %.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KA**, **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KDX**, **KDW**, **KDR** i **KL**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja drogowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) chodniki na terenach o symbolach **KDG**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KDW**,

- b) drogi i ścieżki rowerowe na terenach o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW, KDR** i **KL**,
- c) sieci infrastruktury technicznej,
- d) parkingi i zielen urządzone na terenie o symbolu **E3KDG**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnym zgodnie z rysunkiem planu w granicach obszaru objętego planem:
 - a) autostrada o symbolach **KA** od 70,0 m do 270,0 m,
 - b) drogi o symbolach **KDG** od 12,0 m do 100,0 m,
 - c) drogi o symbolach **KDZ** od 10,0 m do 30,0 m,
 - d) drogi o symbolach **KDL** od 7,0 m do 30,0 m,
 - e) drogi o symbolach **KDD** od 5,0 m do 30,0 m,
 - f) ciągi pieszo-jezdne o symbolach **KDX** od 5,0 m do 20,0 m,
 - g) drogi o symbolach **KDW** od 5,0 m do 20,0 m,
 - h) drogi o symbolach **KDR** i **KL** od 4,5 m do 20,0 m;
- 2) na terenie o symbolu **E3KDG** dopuszcza się możliwość zachowania i modernizacji istniejących parkingów i zieleni urządzonej, przy zachowaniu istniejących powiązań komunikacyjnych dróg wojewódzkich.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **KK**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – komunikacja kolejowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) zielen urządzone towarzysząca obiektom i urządzeniom kolejowym,
 - b) pomieszczenia usług gastronomii i handlu zlokalizowane w budynkach kolejowych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń związanych z transportem kolejowym;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) geometria dachów - nie ustala się w związku z ustaleniem w pkt 1,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – wynikający ze stanu istniejącego,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 2000,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 80,0 m.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **ITW, ITK, ITE** i **ITT**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej, w tym:

- a) **ITW** – wodociągi,
 - b) **ITK** – kanalizacja,
 - c) **ITE** – elektroenergetyka,
 - d) **ITT** – telekomunikacja;
- 2) uzupełniające:
- a) zieleń urządzona,
 - b) chodniki, dojazdy i parkingi.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
- 1) nakazuje się zachowanie przeznaczenia istniejących obiektów i urządzeń;
 - 2) zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z infrastrukturą techniczną;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych budynków i urządzeń oraz rozbudowy istniejących;
 - 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) geometria dachów – możliwość zachowania dachów istniejących i dachy spadziste na nowych budynkach,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki – 6,0 m,
 - budowle – 9,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 400,0 m²,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 60,0 m.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sośnicowic.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik4.pdf

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia 2018 r.

Zalacznik5.pdf

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik6.pdf

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik7.pdf

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sośnicowicach
z dnia 2018 r.
Zalacznik8.pdf

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Sośnicowice w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2/1	21.05.2018	Składająca uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działek z rolnych na budowlane.	99/15 (Kozłów)	B2ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej			Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie działki do terenów budowlanych naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu ZE - tereny zieleni towarzyszącej dolinom cieków. Są to tereny wyłączone z zabudowy.
2	2/2	21.05.2018	Składająca uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działek z rolnych na budowlane.	372/26 (Łany Wielkie)	C1MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; C1R - tereny rolnicze			Uwaga nie została uwzględniona. Działkę w części wschodniej zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice włączono do terenów MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Pozostała część działki znajduje się zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice w terenach rolnych, na których na obecnym etapie rozwoju gminy nie dopuszcza się możliwości ich zabudowy.
3	7	24.05.2018	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia drogi wewnętrznej (H13KDW) na publiczny ciąg pieszo-jezdny (jako kontynuacja ciągu H10KDX obejmującego działkę nr 706/52.	729/52 (Smolnica)	H13KDW - tereny dróg wewnętrznych			Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono klasę drogi KDW zgodnie z projektem planu.

4	8	25.05.2018	Składająca uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki z D18ZŁ na tereny mieszkaniowe.	260/97 (Sierakowice)	D18ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej		Uwaga została uwzględniona częściowo. Działkę częściowo (zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice) włączono do terenów MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej.
5	10	25.05.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia w całości działki na tereny zabudowy mieszkaniowej.	119 (Bargłówa)	I9MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; I1R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie całej działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice część działki położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem.
6	12	28.05.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działek na działki pod zabudowę mieszkaniową.	62; 63 (Kozłów)	B61MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; B12R - tereny rolnicze		Uwaga została uwzględniona częściowo. Włączono do zabudowy tylko działkę nr 63 zgodnie z wcześniejszym planem zagospodarowania przestrzennego.
7	13/2	28.05.2018	Składający uwagę proszą o zmianę działki 819/423 na działkę budowlaną.	819/423; 424 (Sośnicowice)	E7ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej; E9KDX - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných		Uwaga nie została uwzględniona. Działkę 819/423 pozostawiono w terenach ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej. Włączenie działki do terenów budowlanych naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu ZE - tereny zieleni towarzyszącej dolinom cieków. Są to tereny wyłączone z zabudowy.

8	14	29.05.2018	Składający uwagę proszą o objęcie działek zabudową mieszkaniową lub wprowadzeniem obok terenów MN2 terenów pod zabudowę rolniczą zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. Właściciele przewidują budowę na w/w działkach budynków i budowli związanych z produkcją i obsługą rolnictwa. Wnioskowali również o to podczas procedury sporządzania z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice.	338/202 339/202; 340/202; 1076/208; 211 (Rachowice)	A19MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; A14R - tereny rolnicze		Uwaga została uwzględniona częściowo. Powiększono tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny MN2) na gruntach rolnych klas niechronionych (klasy IV-VI) oraz włączono części działek na gruntach rolnych chronionych (klasy I-III) do terenów zabudowy rolniczej (RZ).
9	15/1	29.05.2018	Składający uwagę proszą o zmianę terenu o symbolu H11R na H37MN2.	734/55 (Smolnica)	H37MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; H11R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Obszar przeznaczenia MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy ustalono zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę.
10	15/2	29.05.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działki z terenów rolniczych (H10R) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN).	464/50 (Smolnica)	H10R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem.

11	17	05.06.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działek na tereny PU w celu umożliwienia kontynuowania działalności firmy „NATEZJA” świadczącej usługi związane m.in. ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.	2301/1; 2302/1 (Trachy)	G2MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; G4KDW - tereny dróg wewnętrznych	Uwaga została uwzględniona częściowo. Działki pozostawiono w terenach MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren działek objętych uwagą może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem. Wycofano się z wydzielenia drogi G4KDW na działce objętej uwagą.
12	21	11.06.2018	Składający uwagę uważają, że przy aktualnych zapisach planu miejscowego nie mogą prowadzić działalności rolniczej związanej z hodowlą koni. Posiadają uprawnienia rolnicze i zakupili działkę w w/w celu. Uważają, że aby mogli prowadzić w/w działalność należy: 1. Wycofać się z drogi wewnętrznej. 2. Wykupić nieruchomość w całości. 3. Zamienić nieruchomość przy ul. Powstańców 20 na inną nieruchomość rolną leżącą w granicach gminy należącej do jej majątku.	929/525; 932/525 (Sośnicowice)	E23MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; E16MN2; E17MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; E9R - tereny rolnicze; E21KDW - tereny dróg wewnętrznych	Uwaga została uwzględniona częściowo. Odstąpiono od wydzielenia projektowanej drogi wewnętrznej E21KDW. Pozostawiono projektowane przeznaczenia terenów zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice oraz włączono część działek zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice do zabudowy rolniczej. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren działek objętych uwagą może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z planem.
13	23	12.06.2018	Składająca uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki z E1R na tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych.	1080/1; 1081/1 (Sośnicowice)	E55MN2- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; E1R - tereny rolnicze	Uwaga została uwzględniona częściowo. Działka w części wschodniej zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice włączona jest do terenów MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Pozostała część działki znajduje się zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice w terenach rolnych, na których na obecnym etapie rozwoju gminy nie dopuszcza się możliwości ich zabudowy.

14	25	15.06.2018	<p>Składający uwagę nie wyrażają zgody na przebieg drogi H5KDW na odcinku należącym do nich. Uważają, że mogą wskazać kilka alternatywnych „lepszyc” możliwości poprowadzenia w/w drogi (zgodnie z załącznikami graficznymi). Droga H5KDW na działce nr 1055/116 (przekazanej przez składających uwagę na rzecz gminy) powinna być drogą publiczną o symbolu KDX.</p>	Droga H5KDW (Smolnica)	H5KDW - tereny dróg wewnętrznych			Uwaga została uwzględniona częściowo. Odstąpiono od wydzielenia odcinka drogi wewnętrznej H5KDW oraz zmniejszono szerokość drogi w liniach rozgraniczających na odcinku połączenia z drogą H1KDZ.
15	26	15.06.2018	<p>Składający uwagę prosi o:</p> <p>1. dla jednostki o symbolu G33MN1 o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (usługi podstawowe), a także funkcji związanej z prowadzeniem usług agroturystycznych (w tym gastronomii, miejsc noclegowych i usług sportu).</p> <p>2. Dla jednostki G16ZŁ, G38ZL i G11R o dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności agroturystycznej, i innej związanej ze sportem i rekreacją np. stadnina koni oraz dopuszczenie realizacji stawów rekreacyjnych i rybnych, pola golfowego.</p> <p>Składający uwagę ma w planach realizację na w/w terenach gospodarstwa agroturystycznego wraz z w/w obiektami wg załączonej koncepcji.</p>	2283/16; 1527/12; 1528/12; 1529/12; 1530/12; 2258/12; 2258/12; 499 (Trachy)	G31MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; G11R - tereny rolnicze; G36ZL - tereny lasów			Uwaga nie została uwzględniona. Wprowadzenie zmian do projektu planu zgodnie z treścią uwagi naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sońcówice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sońcówice wnioskowany rejon położony jest w obszarze o symbolu ZE - tereny zieleni towarzyszącej dolinom cieków, ZL - tereny lasów i R1 - tereny rolne z zakazem zabudowy. Są to tereny wyłączone z zabudowy.

16	36	18.06.2018	Składająca uwagę prosi o zmianę przebiegu drogi (wg załączonego rysunku). Taka zmiana przebiegu drogi podzieli jej działkę na dwie równe części co umożliwi lepsze jej wykorzystanie. Prosi również, aby droga ta była możliwie jak największa.	29 (Kozłów)	B18MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; B9MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; B6ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej; B5KDW - tereny dróg wewnętrznych			Uwaga została uwzględniona częściowo. Odstąpiono od wydzielenia w projekcie planu drogi B5KDW, co umożliwi w przyszłości rozwiązanie dojazdów do działki zgodnie z propozycją zawartą w uwadze. W projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu na terenach przeznaczonych do zabudowy.
17	37	19.06.2018	Składająca uwagę prosi o zmianę przebiegu drogi (wg załączonego rysunku). Taka zmiana przebiegu drogi podzieli jej działkę na dwie równe części co umożliwi lepsze jej wykorzystanie. Prosi również, aby droga ta była możliwie jak największa.	28 (Kozłów)	B18MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; B9MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; B6ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej; B5KDW - tereny dróg wewnętrznych			Uwaga została uwzględniona częściowo. Odstąpiono od wydzielenia w projekcie planu drogi B5KDW, co umożliwi w przyszłości rozwiązanie dojazdów do działki zgodnie z propozycją zawartą w uwadze. W projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu na terenach przeznaczonych do zabudowy.
18	39	19.06.2018	Składający uwagę proszą o przeznaczenie działki w całości pod budownictwo jednorodzinne.	710/141 (Tworóg Mały)	F17MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; F10R - tereny rolnicze; F19ZL - tereny lasów			Uwaga została uwzględniona częściowo. Powiększono teren z możliwością zabudowy jednorodzinnej w kierunku południowym na części działki objętej uwagą.
19	40	19.06.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działek na działki pod zabudowę siedliskową lub tereny sportowo - rekreacyjne. Działki stanowią część gospodarstwa rolnego, które ma być przekształcone pod agroturystykę z terenami do jazdy konnej (budowa stajni).	387/87; 88; 89 (Tworóg Mały)	B8ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej; F16ZL - tereny lasów			Uwaga została uwzględniona częściowo. Część działek zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sońnicowice włączono do terenów US - tereny sportu i rekreacji.

20	44	20.06.2018	Składający uwagę prosi o zmianę przebiegu drogi (wg załączonego rysunku). Taka zmiana przebiegu drogi podzieli jej działkę na dwie równe części co umożliwi lepsze jej wykorzystanie. Prosi również, aby droga ta była możliwie jak największa.	27 (Kozłów)	B18MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; B9MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; B6ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej; B5KDW - tereny dróg wewnętrznych		Uwaga została uwzględniona częściowo. Odstąpiono od wydzielenia w projekcie planu drogi B5KDW, co umożliwi w przyszłości rozwiązanie dojazdów do działki zgodnie z propozycją zawartą w uwadze. W projekcie planu dopuszczono możliwość realizacji dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu na terenach przeznaczonych do zabudowy.
21	45	20.06.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową.	740/64 (685/64) (Smolnica)	F10R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem.
22	46	20.06.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działek w części terenu o symbolu E16R do terenów o symbolu E74MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy.	1750/206; 916/206; 2555/191; 1745/206 (Sośnicowice)	E68MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; E16R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie całych działek do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice część działek położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem.
23	49	20.06.2018	Składający uwagę nie wyraża zgody na umieszczenie w projekcie planu planowanej drogi na terenie jego działki.	1982/53 (Trachy)	G2MN2, G4MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; G1KDW - tereny dróg wewnętrznych		Uwaga została uwzględniona częściowo. Część drogi G1KDW łączącej się z drogą o symbolu G1KDG przeniesiono na działkę sąsiednią (nr 1982/53) - zgodnie z uwagą nr 19.

24	50/1	20.06.2018	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki na budowlaną.	155/76 (Kozłów)	B22R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem. Parametry powierzchniowe działki nie spełniają warunków umożliwiających lokalizację zabudowy rolniczej.
25	50/2	20.06.2018	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działki na budowlaną.	188/82 (Kozłów)	B21R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem. Parametry powierzchniowe działki nie spełniają warunków umożliwiających lokalizację zabudowy rolniczej.
26	52	21.06.2018	Składający uwagę kwestionują nieuwzględnienie działek na cele mieszkaniowe.	616/105; 938/107 (Smolnica)	H2RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; H13R - tereny rolnicze		Uwaga nie została uwzględniona. Działki w części, gdzie jest to zgodne z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice przeznaczone są pod tereny RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Pozostała znaczna część działek w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice położona jest w obszarze R1 - tereny rolne z zakazem zabudowy. Są to tereny wyłączone z zabudowy oraz w obszarze R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem.

27	53	21.06.2018	Składający uwagę proszą o przeznaczenie części działki posiadającej w projekcie planu oznaczenie B8RZ na tereny mieszkaniowe jednorodzinne.	241/31 (Kozłów)	B8RZ - tereny zabudowy rolniczej; B14R - tereny rolnicze	Uwaga nie została uwzględniona. Działka znajduje się na gruntach rolnych chronionych (klasa bonitacyjna I - III). Na gruntach tych możliwa jest realizacja jedynie zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wiązało by się z koniecznością uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych na cele nierolnicze. Z uwagi na bardzo dużą ilość terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę na gruntach rolnych niższych klas bonitacyjnych (IV - VI), na obecnym etapie rozwoju gminy, nie wystąpiono o w/w zgodę na gruntach rolnych klasy I-III, gdyż jest to nieuzasadnione potrzebami w rozwoju miasta i gminy.
28	55	21.06.2018	Składający uwagę prosi o przeznaczenie działek na tereny mieszkaniowo - usługowe, informuje że na działkach planuje realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zespołu usługowego, zespołu zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz zespołów zabudowy jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym i willowym (zgodnie z załącznikiem graficznym).	132/35; 133/36; 33; 34; 37; 38; 39 (Sierakowice)	D5MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej; D21R - tereny rolnicze	Uwaga nie została uwzględniona. Działki w części, gdzie jest to zgodne z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice przeznaczone są pod tereny MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Pozostała część działek w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice położona jest w obszarze R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem oraz w obszarze R1 - tereny rolne z zakazem zabudowy. Są to tereny wyłączone z zabudowy.
29	56	21.06.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodzinną, informują że dla działki jest wydana prawomocna decyzja o ustaleniu warunków zabudowy.	1191/111 (Bargłowska)	I1ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej	Uwaga nie została uwzględniona. Włączenie działki do terenów zabudowy mieszkaniowej naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice działka położona jest w obszarze o symbolu R2 - tereny rolne nie objęte zakazem zabudowy. Na terenach tych możliwa jest realizacja zabudowy tylko związanej z rolnictwem. Parametry powierzchniowe działki nie spełniają warunków umożliwiających lokalizację zabudowy rolniczej.

30	57	21.06.2018	Składający uwagę prosi o zmianę przeznaczenia działek na tereny MU.	146, 208/106 (Sierakowice)	D23MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; D7RZ - tereny zabudowy rolniczej		Uwaga została uwzględniona częściowo. Część działek (zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice) włączono do terenów MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
31	62	22.06.2018	Składający uwagę proszą o przywrócenie szerokości drogi powiatowej w obrębie działki do rozmiaru istniejącego obecnie w rzeczywistości, zachowanie istniejącej osi drogi przesunięcie linii ograniczającej zabudowę działki.	18 (Tworóg Mały)	F1MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; F1KDZ - tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”		Uwaga została uwzględniona częściowo. Zmniejszono szerokość linii rozgraniczającej drogi na odcinku działki objętej uwagą do 10,0 m z uwagi na istniejące zainwestowanie działki.
32	64	22.06.2018	Składający uwagę prosi o przekształcenie działek na przemysłowe lub usługowe.	2104/463, 2105/464 (Sośnicowice)	E2MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; E8ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej		Uwaga została uwzględniona częściowo. Działkę nr 2105/464 oraz części działki nr 2104/463 (zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice) włączono do terenów U - tereny zabudowy usługowej.
33	65	22.06.2018	Składający uwagę proszą o zmianę przeznaczenia działki z wyłącznie mieszkaniowo - usługową oraz o zmianę obszaru objętego przeznaczeniem leśnym na działce 162/18 zgodnie ze stanem faktycznym.	217/17, 162/18 (Smolnica)	H25MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; H17ZŁ - tereny lasów H1ZW - tereny z przewagą zieleni wysokiej		Uwaga została uwzględniona częściowo. Działkę nr 217/17 oraz części działki nr 162/18 (zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice) włączono do terenów MU - terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
34	67/1	22.06.2018	Składający uwagę proszą o przeznaczenie działek w całości jako tereny MU.	2668/133, 1515/133 (Sośnicowice)	E55MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej; E58MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; E16ZŁ - tereny z przewagą zieleni niskiej		Uwaga została uwzględniona częściowo. Część działek (zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice) włączono do terenów MU - terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

35	67/3	22.06.2018	Składający uwagę prosi o przeznaczenie działki w całości jako tereny MN1, ponieważ prowadzi na niej budowę budynku na podstawie pozwolenia na budowę.	2762/23 (54/23 - przed podziałem) (Sośnicowice)	E78MN2, E79MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla lokalizacji nowej zabudowy; E17R - tereny rolnicze		Uwaga została uwzględniona częściowo. Część działki (zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice i z pozwoleniem na budowę) włączono do terenów MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej.
36	68	22.06.2018	Składający uwagę prosi o zmianę parametru maksymalnej powierzchni zabudowy z 240 m ² na 300m ² .	759/155, 156 (Tworóg Mały)	F25MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla uzupełnienia zabudowy istniejącej		Uwaga nie została uwzględniona. Pozostawiono zapisy planu bez zmian.
37	69/2	22.06.2018	Składający uwagę prosi o ponowne przeanalizowanie działek pod kątem zgodności z ewidencją gruntów oraz zamianę przeznaczeń tych terenów z RP i ZR na RL (w jednym przypadku) bądź w kilku przypadkach o zmianę granic przeznaczeń terenów (w przypadku, gdy na działce występuje więcej niż jedno przeznaczenie w m.p.z.p. dla danego terenu).	11/3; 122/5; 122/7; 128/14; 128/23 (Sośnicowice) 71/6; 71/8 (Rachowice) 109/2; 290/16; 290/18; 290/6; 124; 135/3 (Sierakowice) 138/19 (Tworóg Mały)			Uwaga została uwzględniona częściowo. Wprowadzono korekty projektu planu na podstawie zamieszczonych w uwadze map gospodarczych lasów z uwzględnieniem obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice oraz map ewidencyjnych przekazanych przez Starostwo Powiatowe w Gliwicach.

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sośnicowicach

z dnia.....2018 r.

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

Rada Miejska w Sośnicowicach rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice”) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina Sośnicowice może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych oraz parkingów oznaczonych w planie symbolami KDL, KDD, KDX i KDP. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne oraz nowe parkingi, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Gmina Sośnicowice może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Gmina Sośnicowice w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ponieść wydatki związane z wykupem gruntów pod tereny zieleni urządzonej oraz wydatki związane z budową na tych terenach parków.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1, pkt 2 i pkt 3:
 - 1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
 - 2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
 - 1) środków budżetu gminy;
 - 2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
 - 3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta i gminy Sośnicowice o łącznej powierzchni 11.620,00 ha i procedowany jest zgodnie z uchwałą Nr XLI/352/2014 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sośnicowice

Projekt planu sporządzony był zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice przyjętym uchwałą nr XXXV/306/2013 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 25 listopada 2013 r. (zwane dalej studium), przy czym w zakresie przełożenia ustaleń studium na rozwiązania projektu planu zastosowano i uwzględniono następujące zapisy studium:

- dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych w obszarze zurbanizowanym i wskazanym do urbanizacji ustala się kierunki zmian w przeznaczeniu terenu, a także zamieszczone w tabeli nr 1 parametry i wskaźniki urbanistyczne. W sporządzanych planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne, zamieszczone w tabeli nr 1, winny być ustalone w stosunku do działki budowlanej, przy szczególnych uwarunkowaniach mogą być określane w odniesieniu do terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi; w uzasadnionych przypadkach ich wartość może być korygowana,

- w granicach tych obszarów MN przy sporządzaniu planów miejscowych powinny być ustalone tereny, na których możliwe będzie lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane. Wówczas użytkowanie uzupełniające, jakim jest funkcja usługowa, możliwe będzie do realizacji na zasadach, o których mówią przepisy odrębne, tj. wyłącznie w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,

- przy wprowadzaniu nowych terenów pod zabudowę, konieczne jest kształtowanie ich jako obszarów jak najbardziej zwartych, unikając rozpraszania zabudowy na obszarach rolnych.

Należy jednak wskazać, że w projekcie planu ustalono tereny z możliwością zabudowy o przeznaczeniach nie uwzględnionych w studium. Dotyczy to uwzględnienia możliwości zabudowy terenów, zgodnie z obowiązującymi decyzjami pozwolenia na budowę, które wydane zostały na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje te nie uwzględniały ustaleń studium.

Dotyczy to sytuacji wydanych pozwoleń na budowę zabudowy mieszkaniowej, na których studium dopuszcza wyłącznie zabudowę rolniczą lub obszary te są wyłączone z zabudowy, oraz sytuacji, gdy wydano pozwolenia na budowę zabudowy zagrodowej na terenach rolnych chronionych w studium przed zabudową.

W projekcie planu zdefiniowane zostało (w § 2 pkt 34) pojęcie „zabudowa rolnicza”, którą zgodnie ze studium dopuszcza się na terenach rolnych nie objętych zakazem zabudowy. Pojęcie to nie zostało zdefiniowane w studium, stąd w celu jednoznaczności ustaleń projektu planu wymienione zostały rodzaje przeznaczeń terenów jakie projekt planu przewiduje w ramach tego określenia.

W sporządzeniu projektu planu uwzględnione zostały wymogi zapisane w art. 1 pkt 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego i architektury poprzez ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu,

2) zastosowano etapowanie przeznaczenia terenów do zabudowy wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzez ograniczenia powierzchni tych terenów oraz wprowadzenie wymogu dostępu działek budowlanych do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego,

4) zapewniono udział społeczeństwa i zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

a) zebranie i rozpatrzenie wniosków do projektu,

b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie w trakcie tego wyłożenia dyskusji publicznej,

c) zebranie i rozpatrzenie uwag do projektu,

d) publikację na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz poprzez ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów procedowania projektu,

e) w projekcie planu ważony został interes publiczny i interes prywatny przy zaprojektowanych zmianach zagospodarowania terenów objętych projektem planu.

Spełnienie przepisów art. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym w projekcie planu zapewniono również poprzez:

1) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach projektu planu, dotyczących:

a) ustalenia zasad i wskaźników zabudowy terenów, w tym gabarytów obiektów,

b) wskazania na terenach rolnych nowych lokalizacji zabudowy zagrodowej, przy wykluczeniu pozostałych terenów rolnych z możliwości lokalizacji budynków,

c) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

d) ustalenie jednoznacznych zasad stosowania jednolitych geometrii dachów ograniczających chaos przestrzenny,

e) ograniczenie kolorystyki połączy dachów spadzistych,

2) uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez odstąpienia od zabudowy gruntów leśnych i rolnych, na których występują grunty klasy I-III:

a) wskazanie w projekcie planu terenów z przewagą zieleni wysokiej i terenów z przewagą zieleni niskiej jako lokalnych korytarzy ekologicznych chronionych w projekcie planu przepisami nakazującymi utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania oraz zakazem przekształceń w sposób zmniejszający ich ukształtowanie,

3) uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez:

a) wskazanie terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony tych terenów,

b) wskazanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i chronionych ustaleniami planu,

c) wskazanie lokalizacji stanowisk archeologicznych na obszarze opracowania,

4) uwzględnienie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa mienia i ludzi, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez:

a) wskazanie ograniczeń i zagrożeń dla zabudowy,

b) wykorzystanie terenów zabudowanych dla uzupełnienia zabudowy i wykluczenie lub ograniczenie zabudowy na terenach stanowiących zasób przyrodniczy gminy,

c) uwzględnienie wartości nieruchomości nadanych obowiązującym planem miejscowym,

d) wydzielenie istniejących arterii komunikacji pozwalających na powiązania międzynarodowe, krajowe i lokalne, jak również zapewnienia funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w tych powiązaniach (linie elektroenergetyczne wysokich napięć).

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie wystąpiono o opinię odpowiedniej izby rolniczej dotyczącej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż taka zgoda według projektu planu nie jest wymagana, co zostało potwierdzone oświadczeniem Burmistrza Sośnicowic zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu wydzielono powierzchnię około 365 ha terenów MN2 dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy założeniu średniej wielkości działki budowlanej około 900 m² - daje to możliwość rozmieszczenia na obszarze objętym planem około 4000 domów jednorodzinnych, w których może zamieszkać około 12000 mieszkańców. Są to wielkości, które z nadmiarem zabezpieczają potrzeby sołectw gminy i miasta objętych planem w zakresie wskazania terenów dla zabudowy mieszkaniowej, biorąc pod uwagę, że również

w wyznaczonych w projekcie planu terenach MN1 oraz terenach MU istnieje możliwość uzupełnienia i realizacji zabudowy jednorodzinnej.

Dalsze powiększanie w projekcie planu terenów z możliwością zabudowy byłoby działaniem skutkującym rozpraszaniu się zabudowy i nieuzasadnionym urbanizowaniem terenów pełniących na obszarze miasta i gminy funkcje bioklimatyczne.

Przeciwdziałanie rozlewaniu i rozpraszaniu się zabudowy w obszarze objętym planem było więc podstawowym kryterium analizy uwzględnienia wniosków i uwag do projektu planu o możliwość zabudowy poszczególnych nieruchomości.

Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (symbol terenów UC) wskazane zostały w projekcie planu na podstawie obowiązującego studium w Sośnicowicach.

W projekcie planu nie zebrano w jednym rozdziale zapisów dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 9), gdyż na obszarze objętym planem nie występują takie szczególne warunki, a zakazy zabudowy ustalone są w Rozdziale 12 projektu tekstu planu.

Istniejące drogi publiczne i wewnętrzne zostały wydzielone w planie w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem ich istniejącego wydzielenia własnościowego oraz uwzględnienia stanu zagospodarowania terenów na terenach prywatnych sąsiadujących z drogami publicznymi.

Rysunek planu sporządzony został w formie 8 rysunków w skali 1:2000 obejmujących miasto i poszczególne sołectwa gminy, a łącznie cały jej obszar w granicach administracyjnych.

Zastosowanie skali 1:2000 rysunków planu jest uzasadnione bardzo dużym obszarem sporządzania planu, przy czym zapewniona została czytelność rysunku w tej skali oraz możliwość jego odczytu w wersji elektronicznej.

Zastosowanie skali 1:1000 powodowałoby nieuzasadnioną konieczność wydruków o dużej powierzchni lub podziałów rysunków na dużą ilość sekcji, co utrudniałoby korzystanie z tej graficznej formy projektu planu.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która stanowi materiał planistyczny sporządzony na potrzeby projektu planu. W załączniku Nr 10 sporządzonym po przeprowadzeniu etapu uzgodnień i opiniowania projektu planu do uchwały wskazano strukturę wydatków, jakie poniesie gmina w trakcie realizacji planu oraz wskazano możliwe sposoby ich finansowania.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku której Rada Miejska w Sośnicowicach uchwałą Nr XXXIII/353/2010 z dnia 10.11.2010 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uznała:

- konieczność zmiany studium w celu dostosowania do obowiązujących wymogów prawnych oraz potrzeb i możliwości rozwojowych gminy,
- aktualność obowiązujących planów miejscowych z uwzględnieniem wniosków wymienionych w pkt 6 załącznika do uchwały.

Załącznikiem do powyższej uchwały jest „Ocena aktualności studium i planów miejscowych, z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sośnicowice”, w której między innymi zestawiono 176 wniosków dotyczących zabudowy działek na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 10 maja 2018 r. do 8 czerwca 2018 r., oraz w trakcie zbierania uwag do 22 czerwca 2018 r. wniesiono 76 uwag, z których Burmistrz Miasta uwzględnił 39 uwag i nie uwzględnił, bądź uwzględnił częściowo 37 uwag. Głównymi kryteriami powyższych rozstrzygnięć było:

- 1) analiza zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice, przy czym przy bardzo dużej powierzchni terenów wskazanych w projekcie planu do zabudowy ograniczono możliwość zabudowy na gruntach klas chronionych,

2) przeznaczenie terenów objętych uwagami w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

3) ocena możliwości uwzględnienia uwag przy zachowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego.

Przeprowadzone korekty projektu planu na skutek uwzględnienia uwag nie zmieniły ogólnej koncepcji planu i mają charakter jednostkowy (dotyczą nieruchomości, których obejmowały uwagi) i nie wywierają wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości.