

Starosta Gliwicki
Gliwice, ul. Z. Starego nr 17

Gliwice, dnia 19-01-2016r.

WAB.6740.6.51.2015
Nr rejestru: 3320.2015

DECYZJA NR 36/16

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 03-09-2015r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

Gminy Sośnicowice
44-153 Sośnicowice
ul. Rynek nr 19

obejmujące:

budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla potrzeb nieruchomości zlokalizowanych w sołectwie Łany Wielkie w ramach kompleksowego uporządkowania gospodarki ściekowej w aglomeracji Sośnicowice na działkach nr 995/243, 973/158, 972/158, 969/57, 968/57, 967/152, 957/222, 955/62, 954/115, 953/115, 952/115, 951/112, 940/66, 930/58, 926/58, 916/258, 909/139, 905/212, 901/212, 843/84, 839/116, 838/116, 837/48, 692/9, 689/9, 679/9, 664/146, 657/82, 653/57, 634/53, 632/53, 630/120, 629/109, 626/162, 623/158, 614/53, 612/61, 610/162, 609/161, 608/161, 605/84, 584/61, 579/103, 562/126, 560/145, 559/145, 541/126, 535/49, 534/49, 532/54, 527/63, 521/79, 519/82, 513/82, 506/108, 491/165, 490/145, 470/256, 442/103, 420/28, 310/1, 309/40, 1110/164, 1104/164, 1101/157, 1084/264, 1078/142, 1072/165, 1048/197, 1044/197, 1043/197, 1042/94, 1035/126, 1030/168, 1021/258, 1011/157, 263, 254, 88, 496/139, 1062/157, 480/42, 508/113, 1016/111

autor projektu: mgr inż. Cezary Stępień uprawnienia budowlane bez ograniczeń do projektowania w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, inst i urz wodoc i kan, ciepłny, went i gazowyych
Nr upr. 443/02; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: SLK/IS/1351/03

sprawdzający: mgr inż. Jadwiga Czapińska uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej- Nr upr. 230/82; Numer ewidencyjny przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego: SLK/IS/6275/01

z zachowaniem następujących warunków, zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 - 4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - budowa winna być wykonywana zgodnie z wyżej zatwierdzonym projektem budowlanym, obowiązującymi przepisami w tym techniczno - budowlanymi, obowiązującymi normami, oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ludzi i mienia przy zastosowaniu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie,
 - pozwolenie na budowę nie narusza praw osób trzecich.
2. ~~Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych:..... 21~~
3. ~~Terminy rozbiłki:
 - 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania 21
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych 21~~
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

Decyzja stała się ostateczna z dniem

15.01.2016

- roboty budowlane należy wykonywać pod nadzorem osoby uprawnionej oraz pod nadzorem właścicieli istniejącej infrastruktury technicznej.

Obszar oddziaływania obiektu (- ów), o którym mowa w art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane obejmuje nieruchomości:

1. Łany Wielkie, ul. Wiejska , działki nr: 995/243, 973/158, 972/158, 969/57, 968/57, 967/152, 957/222, 955/62, 954/115, 953/115, 952/115, 951/112, 940/66, 930/58, 926/58, 916/258, 909/139, 905/212, 901/212, 843/84, 839/116, 838/116, 837/48, 692/9, 689/9, 679/9, 664/146, 657/82, 653/57, 634/53, 632/53, 630/120, 629/109, 626/126, 623/158, 614/53, 612/61, 610/162, 609/161, 608/161, 605/84, 584/61, 579/103, 562/126, 560/145, 559/145, 541/126, 535/49, 534/49, 532/54, 527/63, 521/79, 519/82, 513/82, 506/108, 491/165, 490/145, 470/256, 442/103, 420/28, 310/1, 309/40, 1110/164, 1104/164, 1101/157, 1084/264, 1078/142, 1072/165, 1048/197, 1044/197, 1043/197, 1042/94, 1035/126, 1030/168, 1021/258, 1011/157, 263, 254, 88, 496/139, 1062/157, 480/42, 508/113, 1016/111, obręb ewidencyjny: Sośnicowice.

UZASADNIENIE

Inwestor, Gmina Sośnicowice, 44-153 Sośnicowice ul. Rynek nr 19, w dniu 03-09-2015r. wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla potrzeb nieruchomości zlokalizowanych w sołectwie Łany Wielkie w ramach kompleksowego uporządkowania gospodarki ściekowej w aglomeracji Sośnicowice na działkach nr 995/243, 973/158, 972/158, 969/57, 968/57, 967/152, 957/222, 955/62, 954/115, 953/115, 952/115, 951/112, 940/66, 930/58, 926/58, 916/258, 909/139, 905/212, 901/212, 843/84, 839/116, 838/116, 837/48, 692/9, 689/9, 679/9, 664/146, 657/82, 653/57, 634/53, 632/53, 630/120, 629/109, 626/126, 623/158, 614/53, 612/61, 610/162, 609/161, 608/161, 605/84, 584/61, 579/103, 562/126, 560/145, 559/145, 541/126, 535/49, 534/49, 532/54, 527/63, 521/79, 519/82, 513/82, 506/108, 491/165, 490/145, 470/256, 442/103, 420/28, 310/1, 309/40, 1110/164, 1104/164, 1101/157, 1084/264, 1078/142, 1072/165, 1048/197, 1044/197, 1043/197, 1042/94, 1035/126, 1030/168, 1021/258, 1011/157, 263, 254, 88, 496/139, 1062/157, 480/42, 508/113, 1016/111.

Inwestor postanowieniem z dnia 05.10.2015r. został wezwany do uzupełnienia dokumentacji. Postanowienie zostało doręczone do inwestora w dniu 09-10-2015r..

na wniosek inwestora z dnia 16-10-2015r., postanowieniem z dnia 20-10-2015r. postępowanie zostało zawieszono do czasu uzupełnienia dokumentacji projektowej.

Inwestor w dniu 30-12-2015r. złożył wniosek o podjęcie postępowania, wobec czego należało orzec jak w sentencji.

Wnioskodawca złożył oświadczenie o posiadaniu praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz przedstawił kompletną dokumentację wykonaną przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.

Wobec tego, że inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Łany Wielkie zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Sośnicowicach Nr XXIII/218/2005r. z dnia 22.03.2005r. opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 53 z dnia 4.05.2005r. poz.1358, orzeczono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Śląskiego w Katowicach za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Informacja o niniejszej decyzji oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym uzgodnieniem regionalnego dyrektora ochrony środowiska i opinią inspektora sanitarnego podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).³⁾

Informacja o niniejszej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy podlega podaniu do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235, z późn. zm.);⁴⁾

Pouczenie 2):

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zawiadzenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zawiadzenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Jednakże w drodze decyzji, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydane przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu, właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

Załączniki:

- 2 egzemplarze projektu budowlanego

- 1) Należy wpisać "budowę" lub rozbiórkę".
- 2) Niepotrzebne skreślić.
- 3) Dotyczy decyzji wydanych w toku postępowania, w ramach którego przeprowadzono ponowną ocenę oddziaływania na środowisko.
- 4) Dotyczy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Otrzymują:

1. Gmina Sośnicowice
44-153 Sośnicowice
ul. Rynek nr 19
2. Strony postępowania wg wykazu

Do wiadomości:

1. Urząd Miejski w Sośnicowicach, ul. Rynek nr 19, 44-153 Sośnicowice,
2. II Urząd Skarbowy
ul. Miodogo Hutnika nr 2 44-100 Gliwice
3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego + 1 egzemplarz dokumentacji projektowej
ul. Zygmunta Starego nr 17 44-100 Gliwice
4. Starostwo Powiatowe w Gliwicach WAB

Wolne od opłaty skarbowej zgodnie z art.7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2012r.poz. 1282)

WAB.KW.00126.2016

STANOWISKO POWIATOWE W GLIWICACH
Wydział Architektury i Budownictwa
44-100 Gliwice, ul. Armii Krajowej 17
tel.: 32 331 97 51
(1)

Przedsięwzięcie:	Sieć kanalizacji sanitarnej	
Temat:	Projekt budowlano wykonawczy sieci kanalizacji sanitarnej dla potrzeb nieruchomości zlokalizowanych w sołectwie Łany Wielkie w ramach kompleksowego uporządkowania gospodarki ściekowej w aglomeracji Sośnicowice.	
Lokalizacja:	Sośnicowice, sołectwo Łany Wielkie, ul. Łabędzka, Wiejska, Boczna, Polna, Szkolna.	
Branża:	Technologia – kanalizacja sanitarzna	
Stadium dokumentacji:	Załącznik nr 1	
Inwestor:	Gmina Sośnicowice ul. Rynek 19, 44-153 Sośnicowice	
Jednostka projektowa:	OKSYDAN Sp. z o.o. ul. Łużycka 16, 44-100 Gliwice	tel.: 32 7784277
GLIWICE, Marzec 2015		

Załącznik do decyzji
Znak sprawy: **NAB.6340.6.51.2015**
Z dnia **19 STY. 2016**

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW 1

1. Wypis i wyrys z planu, Sośnicowice, z dn. 8.04.2015r.,
2. Protokołi Rady Koordynacyjnej dot. uzgodnienia usytuowania projektowanej stacji uzbrojenia terenu, Gliwice, z dn. 7.04.2015r.,
3. Opinia sanitarna Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach, z dn. 10.09.2014r.,
4. Uzgodnienie TAURON Dystrybucja, Gliwice, z dn. 6.11.2013r.,
5. Uzgodnienie Polska Spółka Gazownictwa, Gliwice, z dn. 30.10.2013r.
6. Uzgodnienie Starostwo Powiatowe w Gliwicach, z dn. 2.07.2014r.,
7. Uzgodnienie Starostwo Powiatowe w Gliwicach, z dn. 2.07.2014r.,
8. Uzgodnienie Starostwo Powiatowe w Gliwicach, z dn. 30.12.2014r.,
9. Uzgodnienie Starostwo Powiatowe w Gliwicach, z dn. 30.09.2014r.,
10. Uzgodnienie Starostwo Powiatowe w Gliwicach, z dn. 25.09.2014r.,
11. Decyzja UM w Sośnicowicach, Sośnicowice, z dn. 5.01.2015r.,
12. Uzgodnienie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Katowicach, z dn. 29.12.2014r.,
13. Uzgodnienie z UM w Sośnicowicach, z dn. 6.06.2014r.,
14. Uzgodnienie z Zarządem Dróg Powiatowych w Gliwicach z dn. 02.03.2015r.,
15. Decyzja Zarządu Powiatu Gliwickiego, Gliwice, z dn. 4.02.2015r.,
16. Decyzja Zarządu Powiatu Gliwickiego, Gliwice, z dn. 15.09.2014r.,
17. Decyzja Burmistrza Sośnicowic, Sośnicowice, z dn. 10.06.2014r.,
18. Warunki technicznej ZGKIM, Sośnicowice, z dn. 25.03.2014r.,
19. Decyzja Burmistrza Sośnicowic, Sośnicowice, z dn. 23.12.2014r.,
20. Wypis z rejestru gruntów, Starosta Gliwicki,
21. Warunki na pracę w obrębie ciekła, Śląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach, BT w Gliwicach.
22. Opinia Gminnej Spółki Wodnej w Sośnicowicach.
23. Uzgodnienie ZGKIM Sośnicowice.
24. Uzgodnienie z Śląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach z dnia 29.05.2014r.
25. Uzgodnienie z Śląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach z dnia 29.05.2014r.
26. Warunki prowadzenia robót Śląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Katowicach z dnia 27.04.2015r.

STANISŁAW POWIATOWE W GLIWICACH
WYDZIAŁ ARCHITECTURY I INŻYNIERY
44-100 Gliwice
ul. 1 Sierpnia Starego 17
231 97 51
(1)

- 27. Pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej w Sośnicowicach z dnia 17 lipca 2015r.
- 28. Wiadomość e-mail z Zakładu Elektro-Instalacyjno-Mechanicznego „TOM-TECH” z dnia 14 lipca 2015r.

wypis i wyrys z planu

Burmistrz Sosńnicowice, Referat Gospodarki Gminnej na wniosek z dnia 1.04.2015r, firmy OKSYDAN Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach przy ulicy Łużyckiej 16, wydaje wyrys i wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planowanej inwestycji pn: „Opracowanie projektu budowlanego wykonawczego sieci kanalizacji sanitarnej” na terenie działek wymienionych w wykazie (zał. nr 1) położonych w miejscowości Łany Wielkie i Sosńnicowice

Wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest w części na terenie obowiązującego :

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sosńnicowice dla terenu zurbanizowanego sołectwa Łany Wielkie” przyjętego dnia 22 marca 2005r przez Radę Miejską w Sosńnicowicach Uchwałą Nr XXIII 218/ 2005 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 4. maja 2005r., Nr 53 ., poz.1358.

Zgodnie z zapisem tego planu teren pod projektowaną inwestycję jest : w części terenem obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych, w części terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonym symbolem MN, w części terenem zieleni i wód o przeznaczeniu podstawowym tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych oznaczonym symbolem ZPE, w części terenem komunikacji (drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne, parkingi) oznaczonym symbolem KI, KD , w części terenem przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną i usługową oznaczonym symbolem MU, w części terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonym symbolem MNR, w części terenem oznaczonym symbolem PPW - usług wielofunkcyjnych , w części terenem przeznaczonym pod usługi komercyjne oznaczonym symbolem UHR przeznaczonym pod usługi komercyjne w pozostałej części obejmującej część działki nr 689/9 inwestycja leży na obszarze nie objętym planem miejscowym, dla którego plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed 1.01.1995r stracił moc obowiązującego z dniem 31.12.2003r. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, Gmina Sosńnicowice nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części działki.

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sosńnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408” przyjętego dnia 22 marca 2005r przez Radę Miejską w Sosńnicowicach Uchwałą Nr XXIII 226/ 2005 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 4. maja 2005r., Nr 53 ., poz.1366.

Zgodnie z zapisem tego planu teren pod projektowaną inwestycję jest terenem komunikacji, oznaczonym symbolem KG1/2

- „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sosnowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sosnowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Gliwickiej” przyjętego dnia 22 marca 2005r przez Radę Miejską w Sosnowicach Uchwała Nr XXIII 217/2005 opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 4.maja 2005r., Nr 53 ., poz. 1357.

Zgodnie z zapisem tego planu teren pod projektowaną inwestycję jest w części terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, oznaczonym symbolem MN ,w pozostałej części jest terenem komunikacji (drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne, parkingi), oznaczonym symbolem KD

STANOWISKO
WYDZIAŁU
44-110 010 010
OLWICZACH
01.04.2017
17



BURMISTRZA
Marcin Stronczek
Marcin Stronczek

Plany miejscowe oraz treść uchwał do planów można znaleźć w bip na stronie internetowej: www.sosnowice.pl prawo lokalne, - zagospodarowanie – zagospodarowanie uchwały

- Załączniki :
1. wykaz działek dla realizowanej inwestycji
 2. wyrys i wypis planu Łany Wielkie z 2005r dla wnioskowanego obszaru
 3. wyrys i wypis planu obwodnicy z 2005r dla wnioskowanego obszaru
 4. wyrys i wypis planu Sosnowic z 2005r dla wnioskowanego obszaru
 5. kopia a/a

- Otrzymują:
1. Adresat
 2. Kopia RGG.HW - a/a
- sporządziła B.Hajduk

Wolne od opłaty skarbowej

POŁOŻENIE DZIAŁKI	NR DZIAŁKI	WŁADAJACY			
Szkolna	995/243	Gmina Sośnicowice	Wesoła	689/9	Gmina Sośnicowice
Łąbedzka	973/158	Huba Danuta	Wesoła	679/9	Gmina Sośnicowice
Łąbedzka	972/158	Dysza Krystyna	Wlejska	664/146	Gmina Sośnicowice
Łąbedzka	969/57	Āania Piotr	Łąbedzka	657/82	Gmina Sośnicowice
Łąbedzka	968/57	Mandel Robert, Halina	Łąbedzka	653/57	Mandel Robert
Łąbedzka / Wlejska	967/152	Tworuszka Celina	Łąbedzka	634/53	Wieczorek Henryk, Gabriela
Boczna	957/222	Weinzettel Erich, Maria	Łąbedzka	632/53	Plechaczek Gertruda
Łąbedzka	955/62	Mosler Elżbieta	Łąbedzka	630/120	Gorelenko Gerard, Franciszka
Wlejska	954/115	Zajac Katarzyna	Łąbedzka	629/109	Skarb Państwa Starosta Gliwicki
Łąbedzka	953/115	Ślusarczyk Julia	Łąbedzka	626/162	Folt Norbert
Łąbedzka	952/115	Urbanek Piotr	Łąbedzka	623/158	Bonk Irmgard, Franik Margarethe
Łąbedzka	951/112	Wallczek Ewa	Łąbedzka	614/53	Ślomczyński Tomasz, Urszula
Łąbedzka	940/66	Duscha Aurella	Łąbedzka	612/61	Pilot Jan
Łąbedzka	930/58	Staneczek Beata	Łąbedzka	610/162	Jońca Otylla
Łąbedzka	926/58	Staneczek Beata	Łąbedzka	609/161	Dreja Karol, Gabriela
Wlejska	916/258	Kropielnicka Karina	Łąbedzka	608/161	Flak Gerard, Ingeborga
Boczna	909/139	Grofik Maria, Monika, Rozalia; Groszek Zygmunt; Knapik Gerda, Piotr; Sobocik Wiktorja; Wieczorek Gertruda	Wlejska	605/84	Folt Gerard
Boczna	905/212	Grofik Maria, Monika, Rozalia; Groszek Zygmunt; Knapik Gerda, Piotr; Sobocik Wiktorja; Wieczorek Gertruda	Łąbedzka	584/61	Pulda Kryspin
Boczna	901/212	Szwajnoch Norbert, Elżbieta	Wlejska	579/103	Kropielnicka Karina
Łąbedzka	843/84	Zajac Marjola	Wlejska	562/126	Skarb Państwa Starosta Gliwicki
Łąbedzka	839/116	Galus Wilhelm, Teresa	Łąbedzka	560/145	Małyszko Roman, Danuta
Łąbedzka	838/116	Babluch Ewelina	Łąbedzka	559/145	Małyszko Roman, Danuta
Łąbedzka	837/48	Harensa Adelajda	Wlejska	541/126	Gmina Sośnicowice
Wesoła	692/9	Gmina Sośnicowice	Łąbedzka	535/49	Folt Gerard
			Łąbedzka	534/49	Folt Gerard
			Łąbedzka	532/54	Mandel Robert, Halina
			Łąbedzka	527/63	Hanisch Ryszard
			Łąbedzka	521/79	Skarb Państwa Starosta Gliwicki
			Łąbedzka	519/82	Gmina Sośnicowice
			Wesoła	513/82	Gmina Sośnicowice
			Wlejska	506/108	Gmina Sośnicowice
			Pólna	491/165	Gmina Sośnicowice
			Wlejska	490/145	Gmina Sośnicowice

Załącznik do wrysu i wypisu z rejestru gruntowego
 Planu zagospodarowania przestrzennego
 nr. 066/G122/1.21.22/15.314

STANOWISKO
 WYKONAWCY
 15.12.2022

Wiejska	470/256	Foks Piotr, Zuzanna
Wiejska	442/103	Gmina Sośnicowice
Łabędzka	420/28	Skarb Państwa Starosta Gliwicki
Łabędzka	310/1	Gmina Sośnicowice
Polna	309/40	Gmina Sośnicowice
Wiejska / Łabędzka	1110/164	Bucoń Adam
Łabędzka	1104/164	Bucoń Adam
Łabędzka	1101/157	Mazurek Ewa
Wiejska	1084/264	Gmina Sośnicowice
Łabędzka	1078/142	Folt Gerard, Agata
Łabędzka	1072/165	Lukaszek Herbert, Anna
Szkolna	1048/197	Gmina Sośnicowice
Szkolna	1044/197	Makselon Borowiec Barbara
Szkolna	1043/197	Gmina Sośnicowice
Wiejska	1042/94	Hanisch Ryszard
Wiejska	1035/126	Gmina Sośnicowice
Polna	1030/168	Gmina Sośnicowice
Wiejska	1021/258	Kroplelnicka Karina
Łabędzka	1011/157	Tuczynkont Gabriela
Wiejska	263	Pawletko Erna
Wesoła	254	Gmina Sośnicowice
Wesoła	88	Gmina Sośnicowice
Wiejska / Boczna	496/139	Gmina Sośnicowice
Łabędzka	1062/157	Tuczynkont Gabriela
Polna	459/42	Pawlak Janusz, Grażyna
Łabędzka	508/113	Pawletko Erna
Łabędzka	1016/111	Mandrysz Piotr, Danuta

STAROSTWO POWIATOWE W GŁIWICACH
 WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I ODDZIAŁOWA
 ul. Zygmunta Starogo 17
 44-100 Gliwice, tel. (1) 22 231 97 51

STANOWISKO RZĄDZĄCE W GMINACH
W DZIAŁACH ARCHITEKTURY I WYMIARU STAREGO 17
 44-100 GMINICE, ul. Żygmuntowa Starego 17
 tel. 32 231 97 51
 (1)

2 Załącznik do wrysu i wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nr ... **266** ... **GTJ** ... **1.24.2015** ... **BWA**

OZNACZENIA RYSUNKI PLANI NR 3 PRZEZNACZENIA TERENÓW

- Tereny zabudowy mieszkaniowej**
- MN** teren zabudowy mieszkalno-usługowej (plan w planie)
 - MNR** teren zabudowy mieszkalno-usługowej (eksploatacyjnej) (zgodowej)
 - MU** teren zabudowy mieszkalno-usługowej (usługowej)
- Tereny usług publicznych**
- UP** teren usług publicznych
 - UPR** teren usług publicznych
 - US** teren usług publicznych
- Tereny zielone i wody**

- ZPE** teren zielony o strukturze naturalnych ciągów ekologicznych
- ZO** teren zielony o strukturze terenów użytkowo-rolniczych
- R** teren rekreacyjny
- R** teren rekreacyjny

Tereny komunikacji

KL, KD teren komunikacyjny

ZNACZENIA WSIĄSIENI PLANI

g granica obszaru objętego planem

h linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie ciągłe obowiązkowe)

MN linie rozgraniczające tereny komunikacji (linie ciągłe - oznaczenia terenów symbolicznie bliższych terenom o podobnym przeznaczeniu)

••••• słowne oznaczenia terenów

SYMBOLICZNE GRANICE TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW

h linia rozgraniczająca przystanki i przystanki

h granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (ROWO)

h teren gminowy chronionego granic klas I-III

h granice historycznych obiektów lamowych pod

h granice dołu

h obiekty alternatywne stanożczenia

h postać przystanku

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków - dobra kultury

współczesnej, wartości przestrzeni publicznej

h historyczny układ miasteczka

h zabytkowy układ komunikacyjny

h zespół folwarku

h stanowiska archeologiczne

h kapliczki krzyżowe przydrożne

h punkty krajoznawcze

h obiektu waldkowskiego

h dokumentacja krajoznawcza (mapy usługowej)

SYMBOLICZNE GRANICE TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW

h INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I INNYCH

h strefa objasniachowy techniczny

h linia energetyczna 20kV

h linia energetyczna 10kV

h sieć wodociągowa

h sieć kanalizacyjno-sanitarna

h sieć transportowa 20kV

h STALNIANINSE - NIESTANOWIĄCE I STALEN PLANI

h wady planu: rzeki, potoki, cieki, wódki, wódki, wody powierzchniowe stawy, zbiorniki wodne

h teren własności gminy - dzierżawowy

h teren własności gminy

h oznaczenia ewidencyjne (działki, ul. działki)

h granice terenów o znaczeniu przestrzennym

h wznoski zlożone do planu - do 12.2015

h granice terenów objętych stawką 12%

h

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

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

RADA MIEJSKA
W SOŚNICOWICACH

u c h w a ł a

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

§ 1.

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

– Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§5).

– Ustalenia dotyczące rysunku planu (§6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:

– Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed zagrożeniami i poprawy bezpieczeństwa (§7).

– Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§8).

– Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy (§9).

– Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania budo przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy (§10).

– Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§11).

– Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§12).

– Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§13).

– Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§14).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:

– Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§15).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/87/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Łany Wielkie, zwanego dalej planem nr 3.

2. Ustalenia planu nr 3 regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 - Rysunek Planu - w skali 1:2000
 - 2) Załącznik nr 2 - Wyrzys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice - w skali 1:10 000
 - 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
 - 4) Załącznik nr 4 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu będą ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
4. Plan nr 3 stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi, wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice” przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
- 1) Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań praw własności.
 - 2) Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
 - 3) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służą na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
 - 4) Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

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

STANOWISKO
WYDZIAŁU
GOSPODARSTWA
ROLNICTWA
I LEŚNICTWA
GMINY W SOŃCÓWICACH
tel. 32 23 23 23
90 17

- 22) *strefach technicznych* - należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
- 23) *terenach zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założen roślinnych,
- 24) *terenach zieleni ochronnej, izolacyjnej* - należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej; realizowane w formie pasów nasaden roślinnych (w trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, strefa krzewów i drzew) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do istniejących warunków glebowych oraz do pełnienia funkcji ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem oraz funkcji izolacji optycznej, z minimalnym 20 % udziałem krzewów i drzew iglastych, zielonych przez cały rok,
- 25) *terenach rekreacji i sportu* - należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
- 26) *granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu* - należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych, w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. "Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
- 27) *ślužebności* - należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
- 28) *zakazie zabudowy* - należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
- 29) *założeniach* - należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w "Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
- 30) *dobrach kultury współczesnej* - należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznaniem dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna.

§ 4.

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

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

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

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu nr 3 wykonany w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu nr 3 obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązuje ustaleni planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne.
 - 3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne.
 - 4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
 - 5) Główne ciągi piesze i rowerowe.
4. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanym do ochrony:
 - 1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
 - b) granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
 - c) tereny gruntów chronionych: grunty klas I-III,
 - d) granice historycznych układów łanowych pól,
 - e) granice dolin,
 - f) układy alejowe starodrzewia,
 - g) skupiska starodrzewia,
 - h) pomnik przyrody.
 - 2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
 - a) historyczny układ turalityczny,
 - b) zabytkowy układ komunikacyjny,
 - c) zespół folwarku,
 - d) stanowisko archeologiczne,
 - e) kapliczki i krzyże przydrożne,
 - f) punkty krajobrazowe i otwarcia widokowe,
 - g) dominanta krajobrazowa funkcji usługowej.
5. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
 - 1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
 - a) linie energetyczne (20 kV, 10 kV),
 - b) sieci wodociągowe,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) stacja transformatorowa.
6. Następujące oznaczenia inne na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:

- 1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
 - 2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
 - 3) tereny własności gminy - dzierzawione,
 - 4) tereny własności gminy,
 - 5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
 - 6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
 - 7) złożone wnioski do planu - do 12.2003,
 - 8) złożone wnioski do planu - po 12.2003,
 - 9) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.1 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na **rysunku planu nr 3** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
 8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

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

§ 7.

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

- 1) Na obszarze objętym granicami planu nr 3 obowiązują następujące **zakazy**:
 - a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczenia wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
 - c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
 - d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę itów pliocenskich.
 - e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
 - f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
 - g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego a także gruntów leśnych, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
- 2) Na obszarze objętym granicami planu nr 3 obowiązują następujące **nakazy**:
 - a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych - z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w obszarze najwyższej i **wysokiej ochrony wód podziemnych (ONO, OWO)**, określonych w przepisach odrębnych.
 - b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych - wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-

melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.

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

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

e) Ustala się zasadę grupowania wszelkich sieci infrastruktury technicznej dla maksymalnego ograniczenia ilości tras i linii sieciowych. Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób najmniejszkodliwy walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

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

g) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice doliny, określające granice obszaru naturalnej doliny cieku wodnego dopływającego do potoku Sośnicowickiego występującej w niniejszym planie, oznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzędbą terenu i roślinnością, w których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym ZPE.

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

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

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

1) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz

stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.

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

3) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3, ust. 1, pkt. 28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: 20 kV o szerokości 20 m (po 10 m od osi w obie strony), 10 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi w obie strony); w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zielenią zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

6) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt. 3), 4) i 5) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 8.

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

1. Ochrona konserwatorska:

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

2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wskazany do objęcia ochroną konserwatorską: z zachowanym owalnicowym przebiegiem dróg, stanowiący wartość kulturową i przestrzenną wraz z układem łanowym pól - w przestrzeni miejscowości Łany Wielkie wyróżnia go i podkreśla funkcja centrowicza zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zespół folwarku; założenie folwarcze z XIX wieku, zabudowania gospodarcze, budynek mieszkalny, niewielki park ze starodrzewiem - wg studium do objęcia ochroną; w ustaleniach planu oznaczony symbolem graficznym na terenach RU - obsługi produkcji rolnej; ustala się zachowanie wartości i ich rewitalizację; obowiązuje pozytywna opinia konserwatorska dla koncepcji zmiany zagospodarowania w obszarze oznaczonym granicami folwarku,
- 3) średniowieczne grodzisko z XII - XIII w, wpisane do rejestru zabytków (nr 1092/69) jako stanowisko archeologiczne Nr 2, objęte wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną określoną

- c) budowę urządzeń ochrony środowiska (w tym: ekrany akustyczne).
- 2) Na terenach dopuszcza się:
- parkingi, przystanki komunikacji masowej,
 - niezbędne drogi dojazdowe,
 - niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem R - o przeznaczaniu podstawowym terenów rolnicze, ustala się, co następuje:

- Na terenach nakazuje się:
 - utrzymanie upraw rolnych i ogrodnictwych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
 - zachowanie historycznego układu łanowego pól uprawnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywiłotowej, zimozielonych krzewów wzduż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzemi liniarnego układu łanowego pól),
 - zapobieganie degradacji gruntów, w sposób określony w przepisach odrębnych.
- Na terenach dopuszcza się:
 - zabudowę zagrodową, przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje kształtowanie wszystkich budynków jako jednorodnego zespołu wpisanego w otaczający krajobraz; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu pości 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych;
 - adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla zabudowy zagrodowej;
 - adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
 - niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
 - ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- Na terenach, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, nakazuje się prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych i poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmnniejszający walorów krajobrazowych terenu.

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

§ 10.

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

symbolami graficznymi. Dla wszystkich terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymagania w zakresie kształtowania biału przestrzennego:

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

1. Na terenach oznaczonych symbolem MN o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się, co następuje:

1) Na terenach ustala się:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciągliwymi usługami,
- b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
- c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Na terenach dopuszcza się:

- a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa”, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
- b) na istniejących działkach o małej szerokości - możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
- c) zabudowę działek „na mijankę”, przy zachowaniu zasad biału przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów MN.

3) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) nieuciągliwe usługi w parterach budynków, lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego;
- b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleni urządzonej,
- c) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
- b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwa lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedz, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamiennie - w kolorach naturalnych,
- c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
- d) nieuciągliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia, usługi rzemieślnicze - lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu

architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleni dekoracyjna),

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

2. Na terenach oznaczonych symbolem MNR o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagrodowej ustala się, co następuje:

1) Na terenach ustala się:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zagrodowa, przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
- b) lokalizacja budynków o charakterze "rezydencjonalnym" na dużych działkach stanowiących głęby wysokich klas, położonych na terenach zurbanizowanych sołectwa Łany Wielkie - w granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu,

2) Na terenach dopuszcza się:

- a) adaptację istniejących podziałów nieruchomości o powierzchni działek mniejszej niż 1500 m², z zastrzeżeniem utrzymania dla nowoprojektowanych budynków min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy),

b) realizację drugiej linii zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu.

3) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) adaptacja zabudowy zagrodowej na cele agroturystyki,
- b) nieuciążliwe usługi w parterach budynków lub jako wolnostojący budynek dla przeznaczenia uzupełniającego,
- c) realizacja obiektów użytkowych małej architektury,
- d) zieleni urządzona,
- e) dojazdy, parkingi na własnej działce,
- f) sieć i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

1) Na terenach ustala się:

- a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa w strefie historycznego układu ruralistycznego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,

STANOWISKO POWIATOWYCH
URZĘDNIKÓW WYDZIAŁU ARCHITECTURY
44-100 GŁÓWNO

- b) teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Łanów Wielkich, takich jak między innymi: usługi małej gastronomii, kafelek i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasażu handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców;
 - c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w planach miejscowych;
 - d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji;
 - e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Na terenie MTU zabrania się:
- a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
 - b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.
- 3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
- a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
 - b) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) pasáže handlowo-usługowe,
 - e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) dojeżdźy, miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach.
- 4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
- a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
 - b) realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,
 - c) nowe budynki mieszkalne - zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
 - d) realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzędowej "kwartałowej" formy zabudowy, wyjątkowo poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
 - e) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwuspokajowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równoległe do ulicy, o nachyleniu połaci dachowych około 27 - 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedz); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
 - f) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **dominante usługową w krajobrazie** i zaleca się indywidualne kształtowanie budynku usługowego jako atrakcyjnej architektonicznie dominanty; tym celu dopuszcza się przekroczenie obowiązującej wysokości i gabarytów, lecz nie więcej niż o 30 % łącznej kubatury brutto budynku; realizacja wymaga wykonania koncepcji pozytywnie zapoinowanej przez właściwy organ administracji samorządowej;
 - g) partery lokali usługowych: z zastosowaniem przeszklień i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleni dekoracyjna),

- h) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m oraz spadku dachu (dwa lub wielospadowy) o nachyleniu połaci dachowych około 40 - 45 stopni,
- i) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MU określone w § 11, ust.2, pkt.4) i pkt.5).

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

- 1) **UP - tereny usług publicznych**, służące realizacji celu publicznego, takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, na których ustala się:
 - a) nieuciążliwe usługi podstawowe - realizowane przede wszystkim na gruntach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego,
 - b) realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów i urządzeń terenowych,
 - c) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,
 - d) w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków usług komercyjnych, urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki oraz terenów zieleni publicznej,
 - e) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na usługi komercyjne o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami dotyczącymi "usług nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych.
- 2) **UHR - tereny usług komercyjnych**: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się:
 - a) nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym - realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,
 - b) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania,
 - c) w granicach terenów usług komercyjnych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków i urządzeń terenowych rekreacji (w tym rekreacji indywidualnej), sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce),
 - d) dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki) z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych.
- 3) **Przeznaczenie dopuszczalne dla terenów UP i UHR**:
 - a) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz że nie przekracza 50 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
 - b) lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, usługi informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele, motele), instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych, przedstawicielstwa firm, oraz pozostałych nieuciążliwych usług stanowiących przedsięwzięcia komercyjne takich jak: gastronomia i rzemiosło, obsługa motoryzacji i komunikacji z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa),
 - c) elementy małej architektury, zieleni urządzonej,
 - d) parkingi, dojazdy, dojścia piesze,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP i UHR**:

- a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego,
 b) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu (dachy budynków o symetrycznym układzie pokoi (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokrywach dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
 c) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie projektowanego zagospodarowania terenu oraz koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),
 d) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
 e) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchni zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
 f) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedzialnej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
 g) zaleca się, by nie stosować ogrodzeń w części frontowej terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych.
4. Wyznacza się tereny usług wielofunkcyjnych oznaczone na rysunku planu nr 3 symbolem UPW, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne.
- 1). Na terenach ustala się:
- tereny usług wielofunkcyjnych wskazane do lokalizacji obiektów usługowych oraz usługowo-wytwórczych - jako tereny usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-usługowych stanowiących usługi komercyjne,
 - tereny wskazane dla lokalizacji obiektów i zespołów usługowych, handlowych, gastronomicznych, a także motei, stacji paliw i obsługi motoryzacji (naprawy, obsługa biznesu).
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów, drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zieleni urządzonej wewnątrz o charakterze parkowym; wzdluz ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0 m.
- 3) Lokalne zasady zagospodarowania:
- dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,
 - dla budynków o konstrukcji balowej maksymalna wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
 - wprowadza się zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkalowej.
 - dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30 % łącznej kubatury brutto budynku usługowego.

- e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ulicy Łabędzkiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleni dekoracyjna),
 - f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40 % całości wydzielonej działki budowlanej,
 - g) na terenach UPW zabrania się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadanych substancji i materiałów powodujących wstrząs pylenia oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.
5. Oznacza się symbolem RU na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolanych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**
- 1) Na terenach ustala się:
 - a) nieuciągliwe działalności produkcyjno-wytwórcze związane z rolnictwem i leśnictwem,
 - b) obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa: składy i magazyny, handlu hurtowego, bazy i zaplecza administracyjno - techniczne lub socjalne,
 - c) adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.
 - 2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) obiekty usługowe i produkcyjne towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe,
 - b) mieszkania w budowane, realizowane pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekraczają 25.0 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
 - c) wolnostojący budynek gospodarza (właściciela) terenu RU; lokalne zasady zagospodarowania: wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie budynku w krajobrazie; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połąci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,
 - d) urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, dojazdy,
 - e) garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów,
 - f) zieleni ochronna, wygradzająca teren, realizowana w postaci pasów wzdłuż ogrodzenia o minimalnej szerokości 5.0 m; zieleni urzędowa o charakterze parkowym,
 - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym anteny nadawcze emitujące promieniowanie niejonizujące, które można lokalizować pod warunkiem, że będą stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie terenu RU oraz będą miały znaczenie strategiczne dla miejscowości Łany Wielkie i gminy Sońnicowice.
 - 3) Na terenach ustala się następujące lokalne zasady zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalna wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym (dopuszcza się poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - b) nieprzekraczalna wysokość budynków usługowych: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; obowiązuje zharmonizowanie budynku w krajobrazie; kształty dachów: dach dwuspadowy (ew. wielospadowy) o nachyleniu połąci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 60 %,

- d) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno - technologicznych oddziaływanie na środowisko,
- e) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia standardów środowiskowych i nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona,
- f) obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość,
- g) obowiązują bezwzględny zakaz zanieczyszczenia gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w paragrafie 7 oraz w przepisach odrębnych,
- h) obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, sposób gromadzenia i zagospodarowania rolniczego ścieków z prowadzonej działalności rolniczej (zagospodarowanie rolnicze, podczyszczanie i zagospodarowanie rolnicze lub własna oczyszczalnia ścieków),
- i) zabrania się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.
- 4) Oznacza się na terenie RU symbolem graficznym granice zespołu folwarku, dla którego ustala się zachowanie wartości istniejących obiektów i ich rewaloryzację; oznacza się symbolem graficznym skupiska i układ alejowy starodrzewia i nakazuje się zachowanie i odbudowę tych elementów założenia parkowego; obowiązuje nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu "tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne - gabaryty, układ i kompozycja) w kształtowaniu terenu; wszelkie zamierzenia inwestycyjne, modernizacje i adaptacje realizowane w granicach folwarku wymagają pozytywnej opinii konserwatorskiej dla koncepcji zagospodarowania terenu oraz akceptacji właściwego organu administracji samorządowej.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

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

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

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

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) W granicach terenu objętego planem nr 3 obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą zasad kształtowania budo przestrzennego. W terenach zurbanizowanych. W planie określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkość powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości zabudowy, projektowanej zabudowy, geometrie dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę. Wymagania obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej MN, MNR, MU oraz tereny zabudowy usługowej UP, UHR i UPPW oraz dla pozostałych terenów o dopuszczalnej i adaptowanej zabudowie.
 - 2) Ustaleniami dodatkowymi, współzmiennymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak: linie zabudowy, granice historycznego układu ruralistycznego, linie zabudowy układu komunikacyjnego, oraz punkto: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabylki, dobra kultury współczesnej, punkty krajobrazowe i widokowe oraz dominanta krajobrazowa funkcji usługowej - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
 - 3) Ustalenia niniejszego planu dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formując nakazy dostosowania współczesnej, czesto dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
 - 4) Na terenach objętych niniejszym planem: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciązliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
 - 5) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętych planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie azurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń” (żywoploty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
 - 6) Oznacza się na rysunku planu nr 3 symbolem graficznym: **główne ciągi pieszce i rowerowe**.
 - 1) Na terenach dolin rzecznych ustala się stosowanie przepuszczalnych nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych oraz ścieżek.
 - 2) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym - o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
 - 3) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych**, wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydziałionego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
2. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:
- 1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także dominant wysokościowych, punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, w tym dla obiektów stanowiących reprezentację dla funkcji i przeznaczenia terenu, atrakcyjnych w formie architektonicznej i krajobrazowej, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów.
 - 2) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące odczający krajobraz (na terenach działalności produkcyjno-wytwórczych, dawnych PGR-ach).
 - 3) W obszarze objętych planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie terenów otwartych**, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym

STAROSTA
44-100
WYDZIAŁ

granic doliny ciekłu wodnego dopływającego do potoku Sosńcowickiego, a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobywanie historycznych układów łanowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk i in. terenów otwartych - oznaczonych na rysunku planu: ZPE, ZO i R - o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, tereny zieleni ochronnej oraz tereny rolnicze.

3. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:

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

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

§ 13.

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

- 1) Ustala się podstawowy układ drogowo-uliczny wraz z terenami urządzeń komunikacji, który stanowić istniejące drogi ogólnodostępne (powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku planu nr 3 :
 - a) drogi powiatowe i gminne - lokalne - oznaczone symbolem „KL”;
 - b) drogi gminne - dojazdowe - oznaczone symbolem „KD”;
 - c) główne ciągi piesze i rowerowe.
- 2) Ustala się następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
 - a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
 - b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
 - c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnym,
 - d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnym, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnym w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.

3) Adaptuje się istniejące tereny komunikacji i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne przebiegi istniejących tras komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:

- a) **KL** - ulice klasy lokalnej,
b) **KD** - ulice klasy dojazdowej.

4) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:

- a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust. 1 pkt. 3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
- b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu huków i odcinków prostych jezdni,
- c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleni wysoką (szpalery, układy alejowej); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni; przy przebudowie ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
- d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 4) W liniach rozgraniczających tereny urządzeń i tras komunikacyjnych obowiązującej prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.
2. Adaptuje się istniejące obiekty i tereny infrastruktury technicznej i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi tereny stref technicznych, w których zagospodarowaniu obowiązującej zakaz zabudowy w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 1) Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej** - zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociagowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) **kanalizacja sanitarana:**
- prowadzona do zbiorczej oczyszczalni ścieków zgodnie z założeniami budowy systemu kanalizacji w gminie,
 - dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) **kanalizacja deszczowa:** docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy); przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego;
- d) **zaopatrzenie w gaz:** potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprawadanie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach;
- sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,
 - dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji;

STANOWISKO PÓJNO
 WYDZIAŁ ARCHITEKTURY
 44-100 Gliwice, ul. 100-lecia
 2 231 97 51
 W GŁIWICACH
 I BURACZOWICZKA
 14

- e) **elektroenergetyka**: zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej takie jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust.1 pkt.28) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielenie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,
 - dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowych w budowanych w projektowaną zabudowę,
 - ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przelazenie - w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- f) **zaopatrzenie w energię ciepłą**: w zaopatrzeniu w energię ciepłą z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,
- g) **telekomunikacja**: kanalizacja kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
- h) **gospodarka odpadami**: odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sośnicowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

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

§ 14.

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

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty

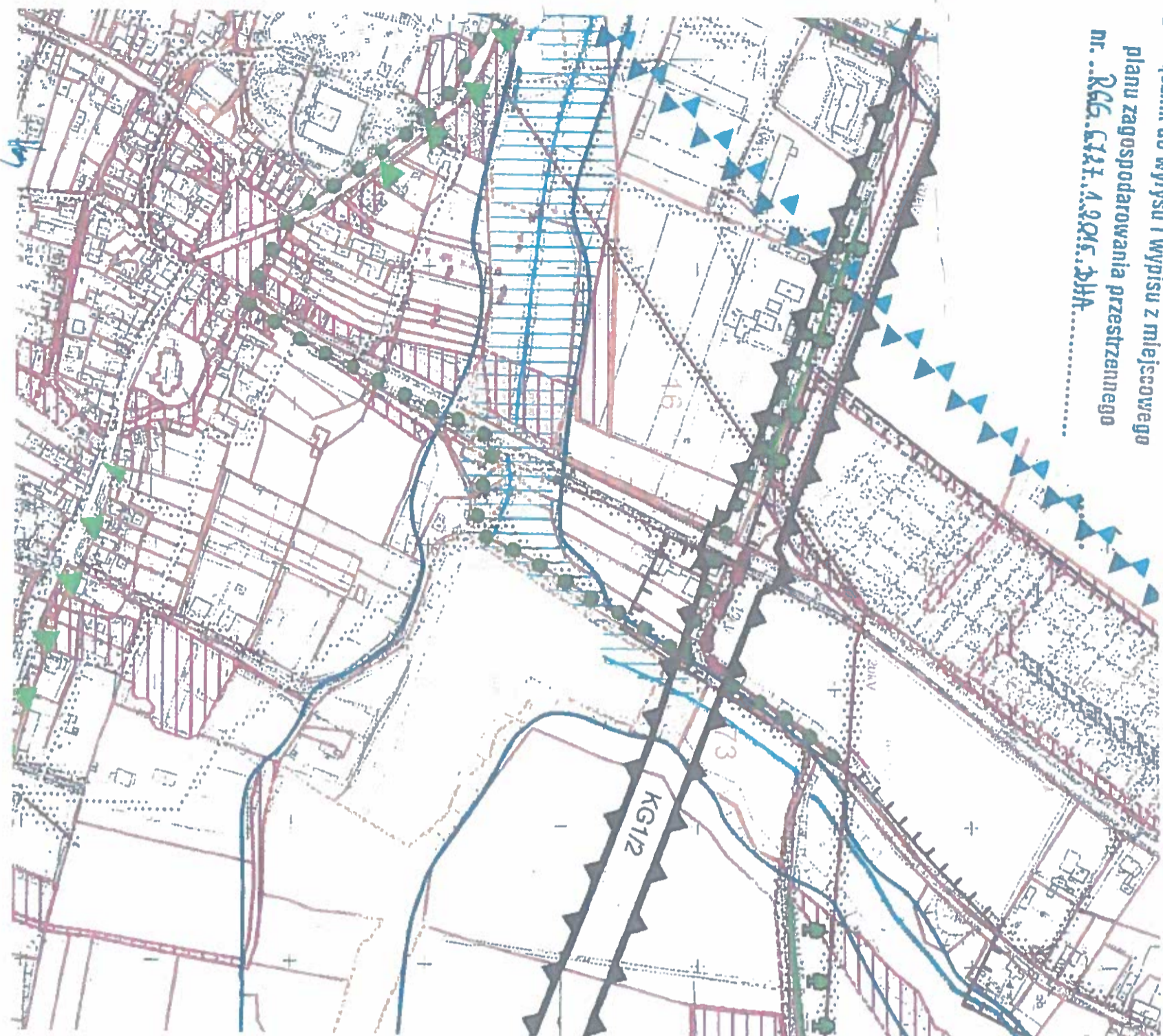
§ 15.

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

WYRYS FRAGMENTU PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOŚNICOWICE

 WNIOSKOWANY TEREN

Załącznik do wrysu I wrysu z miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
nr. RAŚ.6741.1.2015.33A.....



STAROSTWO POWIATOWE W GLIWICACH
WYDZIAŁ ARCHITECTURY I BUDOWNICTWA
44-100 Gliwice, ul. Zigmunda Starogo 17
tel. 32 231 97 51
(1)

OZNACZENIA RYSUNKU PLANU NR 11

PRZEZNACZENIE TERENÓW

Tereny komunikacji

KG 1/2 tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania: linie ciągłe obligatoryjne
- MN** literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- główne ciągi piesze i rowerowe

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

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

SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 400kV
- linia energetyczna 110kV
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 10kV
- sieci wodociągowe
- sieci kanalizacji sanitarnej

OZNACZENIA INNE - NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

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

3 Załącznik do wrysu i wypisu z miejscowego
planu zagospodarowania przedsięwzięcia
nr. REG.6127.1.21.2015.01

STADYSTYKA I ZWIĄZKI
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
44-100 Gliwice, ul. Tygrysa 10
tel. 32 231 97 51
(1)

STANOWIWO POWIATOWE W GŁIWICACH
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
44-100 Gliwice, ul. Zigmuntowa 17
tel. 32 231 97
(1)

W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408

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

RADA MIEJSKA
W SOŚNICOWICACH

u c h w a l a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
SOŚNICOWICE DLA TERENU OBWODNICY W CIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR
408, zwany dalej PLANEM NR 11

§ 1.

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach
Załącznik do wyrysu i wypisu z miejscowego

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

- Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§5).

- Ustalenia dotyczące rysunku planu (§6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:
- Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony przed zagrożeniami (§7).

- Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania terenu obwodnicy (§8).

- Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§9).

- Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§10).

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:

- Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty (§11).

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/85/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 zwanego dalej planem nr 11.

2. Ustalenia planu nr 11 regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) Załącznik nr 1 - Rysunek Planu - w skali 1:2000

2) Załącznik nr 2 - Wyrys ze zmianą studium, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice - w skali 1:10 000

3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.

4) Załącznik nr 4 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Za zgodność odpisów
z oryginałem:

Sośnicowice, dn. 22.02.2005

3. Przedmiotem niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium i zmiany studium oraz z przepisami uchwały, odnoszący się do obszaru objętego niniejszym planem.
 4. Plan nr 11 stanowi obszar, który w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje tereny wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice” przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku.
 5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
 - 1) Zastosowanie regulacji planowania przestrzennego dla realizacji celu publicznego, którym w niniejszej uchwale jest wydzielenie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego z poszanowaniem prawa własności.
 - 2) Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408, które w sposób zgodny ze studium i zmianą studium wpłynąć mają na podniesienie funkcjonalności układów komunikacyjnych w gminie Sośnicowice w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
- § 3.
1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) *planie* – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1. uchwały,
 - 2) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) *ustawie* – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717),
 - 4) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany przy użyciu licencjonowanego oprogramowania MapInfo Professional, sporządzony na wskazanym i pomniejszonych (ze skali 1: 1000 do skali 1 : 2000) mapach zasadniczych (warstwa sytuacji i uzbrojenia) wraz z ewidencją w skali 1: 2000 (mapy katastralne), z wykorzystaniem urzędowych kopii tych map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Starostwie Powiatu Gliwickiego w Gliwicach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 5) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć wszystkie obowiązujące przepisy prawa, odnoszące się do planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia, np. prawo ochrony środowiska, prawo budowlane, prawo wodne itp.
 - 6) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczalne,
 - 7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie,
 - 8) *zaleceniu* – należy przez to rozumieć celowość zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, estetycznych, krajobrazowych, ekologicznych oraz technicznych,
 - 9) *terenie* – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 10) *obszarze* – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
 - 11) *studium* – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice”, przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
 - 12) *rysunku studium* – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt.11),
 - 13) *zmianie studium* – należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt.11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
 - 14) *rysunku zmiany studium* – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt.13),

- 15) *przedsiębiorcy górniczym* - należy przez to rozumieć przedsiębiorcę ⁴górniczego posiadającego koncesję.
- 16) *strefach technicznych* - należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci przebiegania terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych.
- 17) *zakazie zabudowy* - należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
- 18) *terenach zieleni ochronnej, izolacyjnej* - należy przez to rozumieć tereny zieleni towarzyszącej komunikacji, ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej; realizowane w formie pasów nasadzeń roślinnych (w trzech strefach wzrostu: strefa poszycia, strefa krzewów i drzew) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do istniejących warunków glebowych oraz do pełnienia funkcji ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem oraz funkcji izolacji optycznej, z minimalnym 20 % udziałem krzewów i drzew iglastych, zielonych przez cały rok,
- 19) *koncepcji obwodnicy, raportie* - należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w opracowaniu "Wstępnej koncepcji budowy obwodnicy dla miejscowości Sośnicowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 - raport o oddziaływaniu na środowisko" (oprac. Biuro Ekspertyz i Projektów Budownictwa Komunikacyjnego "EKKOM", Kraków, grudzień 2002),
- 20) *zagrożeniu ciągłości ekologicznej* - należy przez to rozumieć stosowanie przedsięwzięć, takich jak budowa sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi, utrudniających i groźących przetwarzaniem ekologicznego funkcjonowania korytarza potoku (mogących stanowić utrudnienie w przepływie hydrobiologicznym koryta potoku i groźących przerwaniem ciągłości naturalnych terenów przylegających do koryta cieku wodnego i tworzących strefę buforową z obu stron cieku),
- 21) *minimalizacji nieciągłości związanym z istniejącą i projektowaną siecią infrastruktury technicznej* - należy przez to rozumieć prowadzenie tych sieci w sposób jak najmniej kolizyjny w stosunku do koryta i doliny cieku wodnego tj. stosując możliwie najkrótsze przecięcia z doliną (poprzecznie, pod kątem prostym) oraz stosując możliwie najmniejszą ilość podpór (przegród), w formie mostów i estakad nad korytem i doliną; dla sieci infrastruktury technicznej preferowane są przejścia podziemne w dolinie i pod korytem cieków,
- 22) *granicy Parku Krajobrazowego Systemkie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKKRW), granicy otuliny PK CKKRW, a także korekcie granic otuliny PK CKKRW* - należy przez to rozumieć przebiegi odpowiednich granic oznaczonych na rysunku planu nr 11, zgodnych z przebiegiem i oznaczeniami na rysunku studium, w których zasięgu znajduje się obszar objęty niniejszym planem.

§ 4.

1. Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1. ust.1., regulowane są ustaleniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.
2. Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyrażnie określone w planie.
3. Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyrażnie określony w planie.
4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem nr 11 nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.
5. Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętym zmianą planu.
6. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.
7. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informację o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

- § 5.
1. Ustaleniami planu objęte są tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem KG1/2 projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408.
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
 3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

- § 6.
1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu nr 11 wykonany w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne.
 - 3) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
 - 4) Główne ciągi piesze i rowerowe.
 4. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
 - 1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych ONO,
 - b) granica obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych OWO,
 - c) tereny gruntów chronionych: grunty organiczne,
 - d) tereny gruntów chronionych: grunty klasy I-III,
 - e) granica otuliny Parku Krajobrazowego CKKRW,
 - f) układy alejowe starodrzewia,
 - g) granice dolin,
 - h) tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q 1%),
 - i) granica obszaru górniczego.
 5. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych:
 - 1) obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
 - a) linie energetyczne (400 kV, 110 kV, 20 kV, 10 kV),
 - b) sieci wodociągowe,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej.
 6. Następujące oznaczenia inne na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
 - 1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
 - 2) tereny własności gminy,
 - 3) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
 - 4) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
 - 5) złożone wnioski do planu - po 12.2003,
 - 6) granica gminy.
 7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na rysunku planu nr 11 symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
 8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony przed zagrożeniami

§ 7.

W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym tereny i obiekty objęte ochroną i wskazane do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:

1. Na obszarze objętym granicami planu nr 11 obowiązują następujące **zakazy**:
 - 1) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczenia wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 2) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
 - 3) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
2. Na obszarze objętym granicami planu nr 11 obowiązują następujące **nakazy**:
 - 1) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami - z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w obszarze **najwyższej i wysokiej** ochrony wód podziemnych (ONO, OWO), określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych - wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
 - 3) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice otuliny Parku Krajobrazowego **Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rad Wielkich (PK CKKRW)**, w których obowiązują określone w planie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej ustalone dla terenów występujących w obszarze planu oraz określone w przepisach odrębnych.
3. W celu **ochrony zdrowia i bezpieczeństwa** publicznego ustala się następujące zasady ochrony przed zagrożeniami obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:
 - 1) W celu ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przylegającej do obszaru objętego planem przed uciążliwościami komunikacyjnymi ustala się nakaz stosowania środków ochrony określonych w ustaleniach planu i w przepisach odrębnych.
 - 2) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące układy alejowe starodrzewia i nakazuje się prowadzenie korytarza drogi głównej KGI/2 w sposób niezagrożający degradacji cennych egzemplarzy drzew. Wszelka działalność inwestycyjna mogąca zagrozić degradacji starodrzewia wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody w Katowicach.
 - 3) Ochrona konserwatorska: ustala się obowiązek prowadzenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych, o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych w rejonie projektowanej obwodnicy w ciągu drogi nr 408; wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawiązania kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych.
 - 4) W celu zapewnienia ochrony występujących w planie naturalnych dolin cieków wodnych, oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice doliny, w których obrębie obowiązują szczególne zasady ochrony przy przecięciu ich projektowaną budową tras komunikacyjnych:
 - a) budowa obwodnicy w sposób, który nie będzie stanowił zagrożenia ciągłości ekologicznej korytarza potoku Sośnicowickiego i jego dopływów określony w ustaleniach niniejszego planu i w przepisach odrębnych,
 - b) zapewnienie swobodnego przepływu wód w otwartym korycie potoku Sośnicowickiego i w korytach jego dopływów; zapewnienie warunków umożliwiających migrację roślin i zwierząt,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna mogąca zagrozić ciągłości ekologicznej korytarzy cieków wodnych wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

STANOWISKO
WYŻSZA KANCELARIA
44-100 Gliwice, ul. Zimna 17
tel. 32 431 97 51
(1)
STANOWISKO
WYŻSZA KANCELARIA
44-100 Gliwice, ul. Zimna 17
tel. 32 431 97 51
(1)

- 5) W związku z koniecznością zmiany przeznaczenia istniejących gruntów leśnych w rejonie Sośnicowic i Ostropy na cele nieleśne, nakazuje się minimalizację wycinki lasu pod budowę obwodnicy. Zasięg i sposób prowadzenia niezbędnej wycinki drzewostanu oraz przyjęte dla budowy obwodnicy zasady i warunki ochrony wymagają uzgodnienia z Zarządcą tj. Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasami Państwowymi Nadleśnictwem Rudziniec.
- 6) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, nakazuje się przedsiębiorcy górnictwem, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem obwodnicy nie stanowiła zagrożenia dla projektowanej drogi, oraz nie powodowała ograniczenia retencjonowania wód potoku Sośnicowickiego i jego dopływów; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie oraz obowiązek monitorowania poziomu lustra wód gruntowych, w sposób określony w przepisach odrębnych.
- 7) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej i w celu ochrony przed zagrożeniami ustala się:
- a) strefy techniczne linii energetycznych: 400 kV o szerokości 60 m (po 30 m od osi w obie strony); 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi w obie strony), oraz 20 kV o szerokości 20 m (po 10 m od osi w obie strony); 10 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi w obie strony);
 - b) podczas realizacji nowoprojektowanych tras komunikacyjnych przecinających teren strefy technicznej linii energetycznej wysokiego napięcia obowiązuje wymóg wykonania zabezpieczeń (obosirzeń), określonych w przepisach odrębnych;
 - c) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust.3 pkt.8) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z zasadami ochrony wyrażonymi na rysunku planu symbolami graficznymi.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ladu przestrzennego: warunki, zasady zagospodarowania terenu obwodnicy

§ 8.

W celu kształtowania ladu przestrzennego na terenach służących realizacji celu publicznego, którym w niniejszej uchwale jest wydzielenie gruntów pod drogę publiczną, wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny komunikacji. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

1. Na terenach oznaczonych symbolem KG1/2 - o przeznaczeniu podstawowym: **projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408**, ustala się realizację drogi zgodnie z koncepcją obwodnicy, raportem, o których mowa w § 3.ust.1 pkt.19) niniejszej uchwały.

1) Na terenach ustala się:

- a) budowę obwodnicy drogowej o klasie drogi głównej G,
- b) budowę skrzyżowań i węzłów,
- c) budowę urządzeń ochrony środowiska (w tym: system odwodnienia - odcinkami rowy i kanalizacja osadnikami i separatorami w miejscach zrzutu wód z drogi, ekrany akustyczne, przepusty umożliwiające migrację płazów, i in.).

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleni urządzona towarzysząca komunikacji,
- b) dojazdy, parkingi, przystanki komunikacji masowej,
- c) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3) Na terenach dopuszcza się:

- a) dopuszcza się zmianę parametrów drogi, w sposób odpowiadający klasie drogi głównej o przekroju dwujezdniowym (2 x 2), określony w przepisach odrębnych,
- a) budowę nowych fragmentów dróg gminnych oraz dróg serwisowych dla obwodnicy,
- b) adaptację istniejących obiektów i elementów zagospodarowania związanych z podstawową funkcją terenu i niestanowiących zagrożenia dla realizacji przeznaczenia podstawowego,

- c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz nowe fragmenty dróg i pozostałe przeznaczenie dopuszczalne, wraz ze spełnieniem warunków minimalizacji nieciągłości związanych z istniejącą i projektowaną siecią infrastruktury technicznej oraz z warunkiem, że nie będą stanowić zagrożenia ciągłości ekologicznej istniejących dolin cieków wodnych, o których mowa w § 3.ust.1 pkt.20 i pkt.21, oraz w § 7.ust.3 pkt.3),
- d) prowadzenie głównych ciągów pieszych i rowerowych pod korytarzem drogi KG12 w obniżeniu terenu doliny potoku Sośnicowickiego i w dolinach jego dopływów.
- 4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- a) droga klasy głównej o min. szerokości w liniach rozgraniczających: 35 m; jezdnia dwukierunkowa o szerokości pasów ruchu po 3,5 m, utwardzone pobocza o szer. min. 2 m obustronnie; zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- b) w liniach rozgraniczających drogi prowadzonej wzdłuż terenów zainwestowanych (w rejonie zabudowy miasta Sośnicowice i sołectwa Łany Wielkie): dwustronne chodniki, jednostronna ścieżka rowerowa dwukierunkowa, oświetlenie, pasy zieleni ochronnej towarzyszące komunikacji,
- c) dopuszcza się adaptację istniejącej ul. Kaszlanowej wraz ze starodrzewiem na drogę pieszo-jezdną lub pieszo-rowerową, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- d) adaptacja istniejących dróg i ulic, ewentualny sposób ich włączenia do nowoprojektowanego układu komunikacyjnego (w tym rozwiązania skrzyżowań i węzłów) na warunkach określonych przez zarządzającego drogą oraz określonych w przepisach odrębnych,
- e) zakres rozwiązań koncepcyjnych budowy drogi KG12, oraz charakterystyka elementów przekroju poprzecznego drogi - określone w koncepcji obwodnicy, raportie, o których mowa w § 3.ust.1 pkt.19),
- f) przebieg nowoprojektowanej obwodnicy w liniach rozgraniczających drogi KG12, przekroje, geometria skrzyżowań, pozostałe warunki techniczne - precyzowane na etapie projektów budowlano-wykonawczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- g) ustala się, że wraz z budową drogi, obowiązuje realizacja ekranów akustycznych lub urządzenie zieleni ochronnej, izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających drogi KG12, jako osłona ekologiczna dla istniejącej w sąsiedztwie projektowanej obwodnicy zabudowy mieszkaniowej,
- h) nie zaleca się stosowania ekranów akustycznych wzdłuż obwodnicy prowadzonej na terenach otwartych,
- i) przy budowie korytarza obwodnicy w rejonie lasu gospodarczego, obowiązuje ochrona linii brzożowej lasu, wraz ze spełnieniem warunków, o których mowa w § 7. ust.3 pkt.5); w pasie leśnym wzdłuż korytarza obwodnicy obowiązują uzupełniające nasadzenie roślinne (krzewy, zadrzewienia) o charakterze zieleni ochronnej,
- j) dla ochrony upraw rolniczych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi zaleca się stosowanie wzdłuż obwodnicy prowadzonej na terenach otwartych pasów zieleni ochronnej, izolacyjnej z zastosowaniem przerw w nasadzeniach roślinnych - dla uzyskania otwarto-widokowych oraz wglądów panoramicznych na tereny otwarte,
- k) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje wymagania ochrony istniejących wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego - określone w przepisach §7. niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Prowadzenie korytarza projektowanej drogi głównej KG12, obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 408 przez dotychczas istniejące tereny otwarte (przeważający krajobraz rolniczy, doliny cieków wodnych, lasy), określając następujące ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:

1) Zgodnie z ustaleniami studium i oznaczeniami na rysunku zmiany studium, prowadzącymi korektę do układu komunikacyjnego w gminie Sośnicowice, dotychczasowy ruch tranzytowy prowadzony drogą wojewódzką nr 408 (ulica Głiwicka), poprowadzony zostanie obwodnicą Sośnicowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 stanowiącą przedmiot i cel regulacji zawartych

w ustaleniach niniejszego planu, a dotychczasowy ruch tranzytowy prowadzony drogą wojewódzka nr 919 (ulica Raciborska), poprowadzony zostanie obwodnicowym przebiegiem tej drogi. Miejsce włączenia "obwodnicy drogi raciborskiej" do projektowanej obwodnicy Sośnicowice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 oznaczono na rysunku planu nr 11 poszerzeniem linii rozgraniczających drogi głównej KG1/2.

- 2) Wprowadzone zmiany układu komunikacyjnego pozwolą na docelowe wycofanie ze strefy śródmiejskiej Sośnicowice uciążliwego i zanieczyszczającego tranzytowego ruchu kołowego (poprawiając warunki bezpieczeństwa i ochronę zdrowia mieszkańców miasta Sośnicowice) oraz spowodują zasadniczą zmianę w kształtowaniu przestrzeni publicznych na terenach przyległych do sporządzanego planu, w strategicznym dla miasta Sośnicowice obszarze historycznego układu urbanistycznego i zabytkowego centrum miasta Sośnicowice.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10.

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi obiektami i strefy techniczne infrastruktury, w których zagospodarowaniu obowiązują zasady i warunki określone w niniejszym planie w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych.
2. Na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zapewnienie bezkolizyjnej adaptacji, modernizacji i rozbudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz zapewnienie bezkolizyjnej budowy systemów infrastruktury technicznej obsługujących projektowaną obwodnicę.
3. Wraz z budową obwodnicy ustala się konieczne uporządkowanie i przebudowę (modernizację) istniejących sieci oraz prowadzenie nowych kanałów zbiorczych infrastruktury, urządzeń oczyszczających wody deszczowe i innych, z nakazem spełnienia warunków minimalizacji zagrożeń dla wartości krajobrazowych i estetycznych obszaru objętego planem.
4. Obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających, bez sytuowania pod jezdnią projektowanej obwodnicy.
5. Ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych i modernizowanych sieci energetycznych i teletechnicznych.
6. W rozbudowie i budowie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezbędnych tras komunikacji nad doliną i korytarzem potoku Sośnicowickiego i jego dopływów w formie mostów i estakad, stosując możliwie najmniejszą ilość podpór (przegród) oraz stosując najkrótsze możliwe przecięcia z doliną (pod kątem prostym).
7. Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób najmniejszkodliwy walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu (w miarę możliwości unikanie tras naporczych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).

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

§ 11.

1. Do czasu realizacji projektowanych dróg obwodnicowych (wojewódzkich i powiatowych) stanowiących zgodnie z ustaleniami zmiany studium podstawowe elementy korekty układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sośnicowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu, oraz dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty

§ 12.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się zerową stawkę procentową dla terenów komunikacji - oznaczonych na rysunku planu symbolem KG1/2 - projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408.

§ 13.

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

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sosńcownic.

§ 15.

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

STANISŁAW
WYDZIAŁ PRZESTRZENNY
MIASTO SOSŃCOWNICE
ul. 27 grudnia 51
tel. 32 231 81 00
KANCELARIA W GŁÓWNYM BIURZE
MIASTO SOSŃCOWNICE
ul. 27 grudnia 17

Przewodniczący Rady
Krzysztof Zawadzki

**OZNACZENIA RYSUNKU PLANU NR 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- Tereny zabudowy mieszkaniowej**
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej o podłożu zielonym
 - MU** tereny zabudowy jednorodzinnej o podłożu zielonym
- Tereny zabudowy usługowej**
- UP** tereny usług publicznych
 - UMR** tereny usług komercyjnych
 - UMW** tereny usług wielofunkcyjnych
- Tereny zieleni i wód**
- ZPE** tereny zieleni w strefach i otoczeniu ekologicznych
 - ZP** tereny zieleni parkowej
 - ZL** tereny leśne
 - ZC** tereny cmentarzowe
- Tereny użytkowane rolnoleśne**
- R** tereny rolne
- Tereny komunikacji**
- KZ 1/2, KL, KD, KP** tereny komunikacji

OZNACZENIA USTALEŃ PLANU

- granicę obszaru objętego planem
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie ciągłe obligatoryjne)
- linię rozgraniczającą tereny komunkacyjne
- linię ciągłą orientacyjną
- MN** tereny symbolicznie identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym
- granicę terenów własności gminy (objekt koncepcyjny podziału)
- linię propozycyjnego podziału
- główne ciągi pieszo-rowerowe
- granicę terenów obiektów zmieniających audium

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

- Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu**
- granicę obszaru najwyższej ochrony wód podziemnych (OWN)
 - granicę obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)

- tereny z niwelowymi granicami ograniczonymi
- tereny z niwelowymi granicami klas I-III
- granicę historycznych układów linowych i polnych
- granicę strefy parku krajobrazowego (KKRW)
- korrekta granicy parku krajobrazowego (KKRW) w g. studium
- układy alejowe - stadoziewia
- skłupisk (stadoziewia)
- granicę dolin
- tereny parkowe (wody 100-letnie - O1%)
- tereny przekształcone (nieczynne wsi i osady)
- granicę obszaru pomiejszego

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

- historyczny układ ruralistyczny
- zabytkowy układ komunikacyjny
- historyczny układ urbanistyczny
- planaryjny historyczny (15-ty)
- patio i parki przypałacowe
- kościół parafialny
- zabytkowy budynek oświatowy
- zabytkowy element
- kapliczki i krzyże przydrożne
- studnia
- zespół folwarku
- stanowiska archeologiczne
- wartościowe przestrzenie placowisk
- przebieg audiodrogi szlaku
- punkt krajoznawczy
- otwarcie wodolowce
- linia granicy terenów o różnym przeznaczeniu

4 Załącznik do wrysu i wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

nr **186.6707.1.21.2015.BHA**

**SYMBOLE GRAFICZNE GRANIC TERENÓW ORAZ OBIEKTÓW
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- strefa infrastruktury technicznej
- linia energetyczna 100kV
- linia energetyczna 110kV
- linia energetyczna 20kV
- linia energetyczna 0kV
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- oczyszczalnia
- stacja transformatorowa 20kV
- studnia ujęciowa
- strefa ochronna cmentarza
- strefa ochrony posadźni i obiektu wody Wilcze Gąbki

OZNACZENIA INNE - SIESTANOWIĄC USTALEŃ PLANU

- wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych i rowów
- wody powierzchniowe stojące - stawy, zbiorniki
- tereny własności gminy - dzierzawione
- tereny własności gminy
- oznaczenie ewidencyjnego działki nr dz. 12/2013
- granicę terenów o zmienionym przeznaczeniu
- wnioski złożone do planu - do 12.2013
- wnioski złożone do planu - po 12.2013
- granicę gminy
- oznaczenie terenów objętych ochroną

STANOWIĄC W GŁÓWNYCH
 WYKONAWCZYM I ODOBROWIACZYM
 tel. 52 232 97 51
 44-100 Gliwice, ul. Piłsudskiego 17

STANOWISKO PRYWATNE
W OZNAKACH ARCHITEKTYCZNYCH
44-100 Gliwice, ul. Głwickskiej 17
Tel. 32 231 91 00

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

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

RADA MIEJSKA
W SOŚNICOWICACH

u c h w a ł a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO MIASTA SOŚNICOWICE WRAZ Z TERENAMI USŁUGOWYMI PRZY UL. GŁWICKIEJ, ZWANY DALEJ PLANEM nr 2

§ 1.

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach: Załącznik do wypisu i wypisu z treści uchwały

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

- Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§5).
- Ustalenia dotyczące rysunku planu (§6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:

- Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty (§15).

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/84/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego miasta Sośnicowice wraz z terenami usługowymi przy ul. Głwickskiej, zwanego dalej planem nr 2.

2. Ustalenia planu nr 2 regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 - Rysunek Planu - w skali 1:2000
- 2) Załącznik nr 2 - Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice.
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
- 4) Załącznik nr 4 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych

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

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

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

Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:

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

1. Elektroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

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

§ 4.

Rozwiązania planu, o którym mowa w § 1. ust.1., regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały.

Zakazuje się przeznaczania terenu na funkcje inne niż wyraźnie określone w planie.

Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy w sposób inny niż wyraźnie określony w planie.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 2** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.

Zaznaczone na rysunku planu granice własności a także sytuacja i elementy istniejącego zagospodarowania wynikające z przeniesienia metodą skanowania urzędowych map zasadniczych i wyliczeniowych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograicznym, określają ich orientacyjne położenie i przebieg w obszarze objętych zmianą planu.

Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów wyrażony oznaczeniami i napisami zasadniczej, na której został wykonany rysunek planu nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

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

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkalnej - oznaczone na rysunku planu symbolami MN, M, M1
 - 2) Tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolami UP, UHR, UR
 - 3) Tereny zieleni i wód - oznaczone na rysunku planu symbolami ZPE, ZL, ZC i ZP.
 - 4) Tereny użytkowane rolniczo - oznaczone na rysunku planu symbolem R.
 - 5) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami KZ1/2, KL, KD, KI
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w przypadkach przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych rozdziałach.

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6.

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

- i) skupiska starodrzewia,
 - j) granice dolin,
 - k) tereny zalewowe (wody 100-letnie - Q 1%),
 - l) tereny przekształcone (nieczynne wyrobiska),
 - m) granica obszaru górniczego.
- 2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
- a) historyczny układ ruralistyczny,
 - b) zabytkowy układ komunikacyjny,
 - c) historyczny układ urbanistyczny,
 - d) płyta rynku miejskiego 45 x 60 m,
 - e) pałac i park przypałacowy,
 - f) kościół parafialny,
 - g) zabytkowy budynek mieszkalny,
 - h) zabytkowa figura,
 - i) kapliczki i krzyże przydrożne,
 - j) cmentarz,
 - k) zespół folwarku,
 - l) stanowiska archeologiczne,
 - m) wartościowe przestrzenie placów i ulic,
 - n) pierzeje handlowo-usługowe,
 - o) punkt krajobrazowy i otwarcie widokowe,
 - p) dominanta krajobrazowa funkcji usługowej.
5. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
- 1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
 - a) linie energetyczne (400 kV, 110 kV, 20 kV, 10 kV),
 - b) sieci wodociągowe,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) oczyszczalnia ścieków i urządzenia towarzyszące,
 - e) stacja transformatorowa,
 - 2) Obiekty i tereny - strefy ochronne:
 - a) studnia głębinowa i jej strefa ochronna,
 - b) strefa ochronna cmentarza,
 - c) strefa ochrony pośredniej ujęcia wody Wilcze Gardło.
6. Następujące oznaczenia inne na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
- 1) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
 - 2) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
 - 3) tereny własności gminy - dzierżawione,
 - 4) tereny własności gminy,
 - 5) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
 - 6) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
 - 7) złożone wnioski do planu - do 12.2003,
 - 8) złożone wnioski do planu - po 12.2003,
 - 9) granica gminy,
 - 10) granice terenów objętych 12% stawką zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.1 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 4 do 6 zaznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

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

§ 7.

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

1) Na obszarze objętym granicami planu nr 2 obowiązują następujące zakazy:

- a) Wsypanych, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczenia wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
- b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
- c) Użytkowania terenów w sposób pogorszyć stan wód podziemnych.
- d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę ród pliczeńskich.
- e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki/ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
- f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
- g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oraz gleb pochodzenia organicznego a także gruntów leśnych, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. W celu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego ustala się następujące zasady ochrony przed zagrożeniami obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu:
 - 1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem powodzi, oznacza się na rysunku planu tereny zalewowe stanowiące strefę zasięgu wód 100 - letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.
 - 2) W celu ochrony wód podziemnych oraz ochrony ujęć wody ze studni głębinowych przed zanieczyszczeniami, oznacza się na rysunku planu graficznymi symbolami: studnie głębinową oraz jej strefę ochronną i nakazuje się ograniczenia w użytkowaniu wód i gruntów określone w przepisach odrębnych. Na terenach objętych strefą ochrony studni głębinowej wszelkie i Mieszkańców wymaga uzgodnienia z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkańców w Sośnicowicach.
 - 3) W celu ochrony ujęć wody podziemnej Wilcze Gardło, nakazuje się ograniczenia w użytkowaniu wód i gruntów na terenach objętej ustaleniami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się w zasięgu jej strefy ochrony pośredniej, określone w § 7. ust.1. pkt.1) niniejszej uchwały i w przepisach odrębnych; na terenach objętych strefą ochrony pośredniej wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Gliwicach.
 - 4) Ustala się strefę ochronną cmentarza o szerokości 50 m wokół ogrodzenia cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
 - 5) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.

- 6) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, nakazuje się przedsiębiorcy górnictwu, by eksploatacja węgla kamiennego prowadzona pod obszarem korytarzy rzek, potoków i ich dopływów nie powodowała ograniczenia rezerwuarności wody i zapewniała ich nienaruszalne przepływy; podczas prowadzenia prac pod korytem rzek, potoków i ich dopływów ustala się obowiązek zachowania naturalnego kierunku spływu wód i zachowania poziomu przepływu wód w korycie oraz obowiązek monitorowania poziomu lustra wód gruntowych.
- 7) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionaświetlających i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z załoženiami, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt.31) niniejszej uchwały) i ustala się:
- a) strefy techniczne linii energetycznych:
- 400 kV o szerokości 60 m (po 30 m od osi w obie strony),
 - 200 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi w obie strony),
 - 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi w obie strony),
 - 20 kV o szerokości 20 m (po 10 m od osi w obie strony),
 - 10 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi w obie strony);
- b) podczas realizacji nowoprojektowanych tras komunikacyjnych przecinających teren strefy technicznej linii energetycznej wysokiego napięcia obowiązuje wyznóg wykonania zabezpieczeń (obostżeń), określonych w przepisach odrębnych;
- c) w zagospodarowaniu terenów ustala się obowiązek ekranowania oddziaływania elektromagnetycznego i akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) Ustala się strefę techniczną sieci wodociagowych o szerokości 3,0 m od osi w obie strony.
- 10) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się strefę techniczną sieci kanalizacji sanitarnej o szerokości 5,0 m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szerokości 2,0 m od osi w obie strony dla pozostałych obiektów i elementów zagospodarowania.
- 11) W celu przeciwdziałania zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego dopuszcza się lokalizację obiektów obrony cywilnej w podziemnych budynkach.
- 12) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust. 2 pkt.8), 9) i 10) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W celu poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi - ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich użytkowanie.
4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przepisank.
5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązuja ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

§ 8.

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

Ochrona krajoznawcza:

Ochronę ujawionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru nakazuje się ochronę ujawionych stanowisk archeologicznych oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych związanych z realizacją inwestycji,

wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego, muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz - w razie potrzeby - z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego.

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

wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchomości i nawatwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.

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

2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:

- 1) historyczny układ urbanistyczny wraz z zabytkowym układem komunikacyjnym objęty ochroną konserwatorską (rejestr zabytków: nr 805/67): ukształtowany w XIII wieku zabytkowy układ urbanistyczny na izucie nieregularnego czworoboku z centralnie położonym rynkiem, stanowiący strefę zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych (w tym historyczny układ komunikacyjny); obowiązujące zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania a także kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów zabudowy: MU (w tym pierzei handlowo-usługowych) i przestrzeni komunikacyjnych, wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi: wartościowe przestrzenie placów i ulic, zabytkowy układ komunikacyjny, oraz symbol: historyczny układ ruralistyczny,
- 2) oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi: płytę rynku miejskiego wraz z pierzejami handlowo-usługowymi wokół rynku (i oznaczeniami innych obiektów kulturowych) i ustala się, że wszelkie prace w zabytkowych, historycznych przestrzeniach w centrum miasta wymagają wykonania koncepcji programowo-przestrzennej uzgadnianej z konserwatorem zabytków,
- 3) budynki mieszkalne o wartościach historycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, wskazane do objęcia ochroną obowiązują warunki i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla terenów: MU oraz w przepisach odrębnych:
- 4) figura św. Nepomucena; z XIX wieku pierwotnie ustawiona w rynku - ustala się docelowo przywrócenie pierwotnej lokalizacji wraz z wkomponowaniem w otworzoną przestrzeń rynku (wraz ze zmianą układu komunikacyjnego i zmianą organizacji ruchu w centrum Sośnicowic); sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia ma podkreślać i eksponować ten zabytkowy obiekt;
- 5) kościół parafialny objęty ochroną konserwatorską; pod wezwaniem św. Jakuba z XVIII wieku, stanowiący obiekt zabytkowy objęty nakazem ochrony konserwatorskiej całości budowli w granicach ogrodzenia (rejestr zabytków: nr 364/60) wraz z zadziwieniem wokół obiektu oraz średnowiecznym krzyżem pokutnym; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominandy obiektu kościoła w krajobrazie,
- 6) pałac i park przypałacowy pałac objęty ochroną konserwatorską (rejestr zabytków: nr 363/60), późnobarokowy z XVIII wieku, wraz z otoczeniem parkowym stanowiącym park przypałacowy (w tym starodrzew) - wskazane do uzupełnienia wpisu do rejestru zabytków; obowiązują zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania, określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: UP; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominandy zespołu w krajobrazie.

- 7) zabytkowy cmentarz z początku XIX wieku wskazany do objęcia ochroną wraz z nagrobkami z końca XIX wieku i pozostałymi elementami zabytkowymi zlokalizowanymi na terenie cmentarza,
- 8) stanowiska archeologiczne: trzy stanowiska położone w: Choryńskowicach, przy ul. K. Działskiej i przy ul. Raciborskiej; objęte wraz z najbliższym otoczeniem ochroną prawną określonych w przepisach odrębnych - oznaczone na rysunku planu na terenach ZPE, UHR, UP symbolami graficznymi: stanowisko archeologiczne
- 9) istniejące kapliczki i krzyże przydrożne; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej: kapliczka z połowy XIX wieku przy rozwidleniu ul. Smolnickiej; kapliczka z przełomu XIX/XX wieku przy ul. Dohnej; kapliczka z drugiej połowy XIX wieku w Choryńskowicach; krzyż przydrożny przy ul. Smolnickiej; krzyż przydrożny przy ul. Powstańców, wraz z towarzyszącym im starodrzewem,
- 10) zespół dawnego folwarku z XIX w; wyznaczony w studium w rejonie ul. Kozielskiej, od strony północnej doliny potoku Sońcówieckiego; wskazuje się objęcie opieką konserwatorską zachowanych wartości istniejących obiektów zabytkowych oraz ich rewitalizację i modernizację; obowiązuje nakaz zachowania w kształtowaniu i zagospodarowaniu terenu "tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne - gabaryty, układ i kompozycja) i ustala się zgodnie z zapisami studium, by sposób zagospodarowania tego terenu i jego bezpośredniego otoczenia podlegał działaniom rewitalizacyjnym i rewitalizującym, przywracającym ład przestrzenny oraz, by harmonijnie nawiązywał do formy zagospodarowania pobliskiego zespołu pałacowo-parkowego.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9.

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

1. Na terenach oznaczonych symboliem ZPE - o przeznaczeniu podstawowym tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, ustala się, co następuje:

- 1) Na terenach nakazuje się:
 - a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżen terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rzeźbienia codziennego,
 - b) utrzymanie istniejących rowów, cieków wodnych oraz zbiorników wodnych, stawów, hodowlanych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk, renaturyzację potoku Sońcówieckiego i jego dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpożarowej i przeciwerozyjnej,
 - c) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
- 2) Na terenach zakazuje się:
 - a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
 - b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5 m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz,
 - d) na glebach chronionych (organicznych) obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy.
- 3) Na terenach dopuszcza się:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, pod warunkiem nie powiększania istniejącej kubatury brutto budynków o więcej niż 30%.;
 - b) lokalne zasady zagospodarowania: realizacja kubatury rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; wysokość przebudowywanych budynków: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym

wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedz, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych).

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

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

2. Na terenach oznaczonych symbolem ZP - o przeznaczeniu podstawowym tereny zieleni parkowej ustala się przystosowanie dotychczasowych terenów otwartych do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznych i sportowych, z terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz zabawowymi dla dzieci.

1) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) realizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystyczno-rekreacyjnego,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji programu funkcji rekreacji i sportu oznaczają: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym oraz z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,
- c) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto budynków przeznaczenia podstawowego,
- d) obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej, turystyki i sportu,
- e) dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe, placyki i alejki parkowe,
- f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wzdłuż ciągów ulicznych,
- g) dojazdy, niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) Lokalne zasady zagospodarowania:

- b) wprowadzenie roślinności o charakterze parkowym - szpaler drzew parkowych wzdłuż głównej alei, punktowe dekoracyjne grupy drzew i krzewów na kwaterach,
- c) dla części rozbudowywanej terenu cmentarza wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 5,0 m od strony wewnętrznej ogrodzenia,
- d) obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (parking w zieleni) w strefie głównego wejścia, przed ogrodzeniem cmentarza - w formie urzędzonej zieleni miejskiej (zielonego skweru).

4. Na terenach oznaczonych symbolem ZL - o przeznaczeniu podstawowym tereny leśne i zadrzewione ustala się, co następuje:

1) Na terenach wprowadza się nakazy i zakazy:

- a) zakaz dewastacji drzewostanu,
- b) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.

2) Na terenach dopuszcza się:

- a) niezbędne dojazdy,
- b) ciągi komunikacji pieszkiej i rowerowej,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

5. Na terenach oznaczonych symbolem R - o przeznaczeniu podstawowym tereny rolnicze, ustala się, co następuje:

1) Na terenach nakazuje się:

- a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) zachowanie historycznego układu łanowego pól uprawnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól),
- c) zapobieganie degradacji gruntów ze spełnieniem pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
- d) na terenie w rejonie stacji ujęć wody pitnej i stanowiącym własność gminy obowiązującą: zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwie oddziaływujących na zdrowie ludzi i środowisko, zakaz utylizacji odpadów oraz nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej wokół miejsc wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Na terenach dopuszcza się:

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

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 5., nakazuje się prowadzenie prac projektowych, poprawę stanu utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych, poprawę stanu przestrzennego i kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W sposób nierzadziejający walorów krajobrazowych terenu.

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

§ 10.

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami MN, MJ, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej - oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UP, UHR i UPW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej;
 - obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - wymagana likwidacja substancji gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
 - modernizacja, przebudowa układu wnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych.
1. Na terenach oznaczonych symbolami MN o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się co następuje:
- 1) / Na terenach ustala się:
- a) - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami,
 - b) uzupełnienie kształtującej się zabudowy wzdłuż istniejących ulic (plomby w pierwszym pasie zabudowy) oraz poza pierwszą linią zabudowy przy zapewnionym dostępie do drogi publicznej (poprzez ustanowienie służebności przejazdu),
 - c) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Na terenach dopuszcza się:
- a) realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa”, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
 - b) na istniejących działkach o małej szerokości - możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej,
 - c) zabudowę działek „na mijanek”, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów MN.
- 3) Przeznaczenie dopuszcza się:
- a) nieuciążliwe usługi w parterach budynków,
 - b) realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleni urządzonej,
 - c) niezbędne dojazdy, parkingi na własnej działce,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),
 - b) nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji licząc z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy,

STANISŁAW
 WYDZIAŁ
 32-231
 17

wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamiennie - w kolorach naturalnych,

- c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymanie nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
- d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia - lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zieleni dekoracyjna),
- e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN określone w § 11, ust.3, pkt 1) i 2).

2. Na terenach oznaczonych symbolem MU o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ustala się przywrócenie terenom rangi zabudowy śródmiejskiej w historycznie uzasadnionym układzie urbanistycznym centrum miasta Sośnicowice.

1) Na terenach ustala się:

- a) teren koncentracji mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych o charakterze centrowym - komercyjnych i publicznych, z przeznaczeniem podstawowym pod zwartą zabudowę mieszkaniową z równoprawnym programem usługowym obejmującym usługi handlowe o wybranym asortymencie i wysokim standardzie towarów, usługi gastronomii, kultury i nauki, rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele) i wystawiennicze, muzea, galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych oraz przedsiębiorstwa firm,
- b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej w strefie zachowanego historycznego układu urbanistycznego oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
- c) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczenie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
- d) rewitalizacja zabudowy zabytkowej, w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
- e) modernizacja istniejącej zabudowy, uwzględniająca historyczne podziały parcelacyjne, skalę i układ zabudowy ukształtowanej historycznie,
- f) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie pod warunkiem prowadzenia rozbiórki obiektów zabytkowych w oparciu o szczegółowe wytyczne, uzgodnienia i decyzje właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków,
- g) uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do zabudowy istniejącej,
- h) projekty wszystkich nowych budynków, a także projekty przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy, winny zawierać graficzne przedstawienie zasad ich wkomponowania w pierzeję rynku; rozwinięcia dla wszystkich elewacji wokół wnętrza rynku i w dostosowaniu do formy architektonicznej istniejących tu zabytkowych budynków (w szczególności: gabaryty, rytmika podziałów, materiały wykończeniowe, kształty dachów, rodzaje nawierzchni, sposób oświetlenia, reklamy, itp.), a także detale architektoniczne (obramienia otworów, gzymsy) - szczególnie w przypadku ocieplania budynków

2) Na terenie MU zabrania się:

- a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych (kiosków, pawilonów, wiat), a przede wszystkim obiektów przekraczających gabaryty istniejącej zabudowy w otoczeniu,

- b) sposób sytuowania i kształtowania zabudowy pierzei handlowo-usługowych: sytuowanie obrzeżne, w przyulicznej pierzei zabudowy, kształt rzutu wynikający z historycznych podziałów parcelacyjnych; nieprzekraczalna wysokość zabudowy: zasadniczo istniejąca, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe, z możliwością dostosowania wysokości w przypadku zmiany kształtu dachu; dach spadający o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 - 45 stopni, sytuowany kalenicowo w stosunku do ciągów pieszo-jezdnych, kryty dachówka, o wysokości kalenicy mieszczącej się pomiędzy wysokością kalenicy najwyższego budynku w zespole; sposób kształtowania bryły, podziały elewacji, sytuowanie oraz proporcje i podziały otworów okiennych i drzwiowych, a także materiały wykończeniowe - charakterystyczne dla historycznego zespołu zabudowy.
- 6) Dla docelowego zagospodarowania terenów MU w strefie zachowanego historycznego układu urbanistycznego, zaleca się opracowanie koncepcji, podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej i konserwatora zabytków. Z uwagi na strategiczne dla rozwoju Gminy Sośnicowice znaczenie historycznego centrum Miasta, przywrócenia znaczenia i urody tej zabytkowej przestrzeni ustala się następujący zakres przestrzenny koncepcji:
- układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady komponowania pierzei handlowo-usługowych oraz docelowego ukształtowania przestrzeni publicznej wokół płyty rynku w dostosowaniu do istniejących warunków terenowych (wymagane przekroje podłużne i poprzeczne terenu - z uwagi na występujące różnice wysokości istniejącej nawierzchni rynku oraz ulic przyległych), z uwzględnieniem wymagań ochrony konserwatorskiej,
 - powiązania widokowe (rozwiązania pierzei, wnętrza urbanistycznych, perspektywy widokowe, symulacje komputerowe, itp.),
 - rozwiązania wariantowe zasad kształtowania przestrzeni publicznej w obszarze wyznaczonym zarysem pierzei oraz zasad obsługi komunikacyjnej i powiązania z systemem komunikacji,
 - zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem problemu odprowadzenia ścieków,
 - program i projekt rehabilitacji istniejącej zabudowy (rozwiązania alternatywne, symulacje komputerowe, konkursy),
 - szacunkowe koszty realizacji wariantów koncepcji (założenia "biznes planu" dla wyboru optymalnego rozwiązania).
3. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, wiodącą funkcją terenów są specjalizowane funkcje usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej o charakterze publicznym i komercyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
- UP - tereny usług publicznych, służące realizacji celu publicznego, takie jak: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz inne usługi publiczne, w tym związane z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, na których ustala się: nieuciążliwe usługi podstawowe - realizowane przede wszystkim na gruncach własności gminy i stanowiące w większości inwestycje celu publicznego, realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania, adaptacja i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych i urządzeń towarzyszących, w granicach terenów usług publicznych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków sakralnych, budynków usług komercyjnych, urządzeń terenowych rekreacji, sportu i turystyki oraz terenów zieleni publicznej, w granicach terenów UP usytuowanych przy ulicy Ceramików, stanowiących własność gminy, dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ze spełnieniem warunków określonych dla terenów MN, o których mowa w § 10, ust.1; docelowe zagospodarowanie terenu wymaga opracowania podziału nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w § 11, ust.3, pkt.1), w granicach terenów UP usytuowanych przy Gimnazjum w Sośnicowicach, ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: usługi zaliczane,

dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na inne usługi o charakterze użytkowym i obywatelskim, z zastrzeżeniem, że zmiany nie dotyczą usług publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2004 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną, w szczególności usług publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 1) i 2) tej ustawy.

nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych, oznacza się symbolem graficznym obiekty zabudkowe na terenach usług publicznych UP, takie jak: pałac i park przy pałacowy, kościół i inne, dla których ustala się obowiązek zachowywania i modernizowania (bez zmiany formy zewnętrznej) obiektów o wartościach historycznych i wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz modernizacje w obrębie terenów usług publicznych w wyznaczonych liniach rozgraniczających i oznaczonych symbolami graficznymi obiektów zabudkowych a także obiektów wskazanych do objęcia ochroną - wymagają opracowania koncepcji określającej wariantowo zakres programowo-przestrzenny wprowadzanych zmian, podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej, z wyjątkiem pozytywnym uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach zgodnie z ustaleniami § 8 i przepisami odrębnymi.

UHR - tereny usług komercyjnych: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego na wydzielonych działkach; tereny wskazane dla lokalizacji budynków nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych, na których ustala się: nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym - realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,

adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi, dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne, o których mowa w § 10, ust.3, pkt1), lit b), lit e) niniejszej uchwały) z zastrzeżeniem zgodności z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,

realizacja zabudowy usługowej w rejonie ul. Powstańców, na terenach dolin rzecznych oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym „granice dolin”, oraz symbolem graficznym „terenów zalewowych”, wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach i zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie dopuszczalne dla terenów UP i UHR:

- a) mieszkalnictwo w budowane towarzyszące usługom, lokalizowane na poddaszu użytkowym, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego (za wyjątkiem terenów oczyszczalni ścieków) oraz, że nie przekracza 50 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,
 - b) lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, usługi informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele, motele), muzea, galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych, przedstawicielstwa firm, oraz pozostałych nieuciążliwych usług stanowiących przedsięwzięcia komercyjne takich jak: gastronomia i rzemiosło, obsługa motorystyki i komunikacji (w tym lokalne stacje paliw), z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa),
 - c) w granicach terenów usług komercyjnych dopuszcza się ponadto lokalizację budynków i urządzeń terenowych rekreacji (w tym rekreacji indywidualnej), sportu i turystyki, terenów zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce),
 - d) na terenie UHR usytuowanym ul. Gliwickiej, przy wjeździe do Sośnicowic od strony Gliwic (w otoczeniu terenów ZPE) dopuszcza się uzupełnienie przeznaczenia terenu o wzbogacające teren usługi rekreacyjne, sportowe i turystyczne, realizowane w formie pawilonów parkowych (zasady zagospodarowania, forma budynków określone w § 9, ust.2. - dla pawilonów parkowych na terenach zieleni parkowej - ZP),
 - e) elementy małej architektury,
 - f) zieleni urządzonej parkowa, zieleni ochronna, izolacyjna,
 - g) parkingi, dojścia, piesze,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) **Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP i UHR:**
- a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego; wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy usługowej ustalona w dwukrotności do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0 m licząc od poziomu terenu do szczytu

kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe), o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

- b) na terenach UP oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obiektów zabrytkowych, obowiązują indywidualne zasady zagospodarowania wynikające z funkcji, wartości historycznej, kulturowej i przestrzennej terenów; obowiązuje rewaloryzacja zabudowy zabrytkowej, w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
- c) na terenach UP oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym oczyszczalni ścieków, ustala się wprowadzenie pasa zieleni ochronnej wokół ogrodzenia o minimalnej szerokości 5,0 m; w zastosowanej technologii obowiązują rozwiązania zapobiegające lub kompensujące szkodliwe oddziaływanie na środowisko, o dopuszczalnym zasięgu uciążliwości nieprzekraczających granic działki, na której są zlokalizowane; obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość; wymagane stosowanie rozwiązań technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko; warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych; na terenie obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w § 7, wraz z obowiązkiem dokonywania czynności sprawdzających warunki szczelności obiektów i urządzeń technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje zakaz takiego zagospodarowania i użytkowania terenu, które mogłoby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej, spowodować zagrożenie zanieczyszczenia wód potoku Sośnicowickiego a także obniżenie wartości przyrodniczych i krajobrazowych terenów doliny potoku Sośnicowickiego i terenów otaczających,
- d) dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków sakralnych i budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie koncepcji przestrzennej obejmującej powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),
- e) partery lokali usługowych ogólnodostępnych powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym, obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleni dekoracyjna),
- f) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
- g) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, zaleca się, by nie stosować ogrodzeń w części frontowej ogólnodostępnych terenów zabudowy usługowej przylegających do dróg publicznych.
4. Wyznacza się tereny usług wielofunkcyjnych oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem UPW, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej; składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa, reprezentacje firm, centra techniczno-technologiczne.
Na terenach ustala się:
- a) tereny usług wielofunkcyjnych wskazane do lokalizacji obiektów usługowych oraz usługowo-wytwórczych - jako tereny usług nieuciążliwych i nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej; wiodącą funkcją terenów są ośrodki koncentracji specjalizowanych funkcji usługowych stanowiących usługi komercyjne,
- b) tereny wskazane dla lokalizacji obiektów i zespołów usługowych, handlowych, gastronomicznych, a także moteli, stacji paliw i obsługi motoryzacji (naprawy, obsługa biznesu);
- c) adaptuje się tereny istniejących działalności: produkcyjno – wytwórczej, obsługi technicznej i transportowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług "nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust.1., pkt.15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu UPW,

- d) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 3000 m² - wyłącznie na terenach UPW położonych przy ul. Gliwickiej,
- e) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyлегłych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrożenia środowiskowe i inne.

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów,

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

objekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej wewnątrzna o charakterze parkowym, wzdluz ogrodzenia pasy zieleni charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0 m.

3) Lokalne zasady zagospodarowania:

- b) dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,
- c) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
- d) dopuszcza się funkcje mieszaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30 % łącznej kubatury brutto budynku usługowego,
- e) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
- f) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ul. Gliwickiej i ul. Koziejskiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleni dekoracyjna),
- g) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchni zabudowy) powinna stanowić minimum 40 % całości wydzielonej działki budowlanej.
- 4) Na terenach UPW zabrania się:
- a) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakiegokolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, w sposób mogący spowodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
- b) lokalizacji w pasie terenu do 30 m od linii rozgraniczających ulicy Koziejskiej i ul. Gliwickiej obiektów wielokubaturowych oraz urządzeń i konstrukcji nie dostosowanych skalą do zabudowy istniejącej.
- 5) Na terenie UPW, przy ul. Koziejskiej, w północnej części terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z zapisami studium i zmiany studium oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice zespołu folwarku; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jego granicach i w bezpośrednim otoczeniu wymagają:
- opracowania koncepcji zagospodarowania terenu pozytywnie zaopiniowanej przez konserwatora zabudów, w sposób określony w § 8, ust. 2, pkt 10) i w przepisach odrębnych,
- uzyskania jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej i pozytywnych opinii specjalistycznych (hydrogeologicznych, hydrotechnicznych) w związku z ochroną przyległych terenów doliny potoku Sośnicowickiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

1. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób niestanowiący granic wsiadłości terenu. Podział terenu na działki budowlane ustalono w granicach

jednej własności lub jednego użytkownika wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Zasady podziału nieruchomości stanowiących własność gminy oznaczone zostały na rysunku planu graficznym symbolem granic terenów objętych koncepcją podziału - wraz z proponowanym w planie podziałem oraz graficznym symbolem linii proponowanego podziału stanowiącymi koncepcję podziału. Dopuszcza się inny, niż zaproponowany na rysunku planu podział terenów stanowiących własność gminy, pod warunkiem utrzymania zasad i warunków ustalonych w planie dla ich przeznaczania podstawowego i dopuszczalnego.
3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki ewentualnego scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów o przeznaczeniu podstawowym jak niżej:

- 1) Na terenach MN ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego na nowoprojektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej: 900 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 60 % całości działki,
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,
 - e) forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równoległe lub prostopadłe do pasa drogowego),
 - f) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
 - h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

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

Na terenach MU ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450 m²,
- c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
- d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
- e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
- f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
- g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,
- h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.

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

- 5) Warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia lub podziału nieruchomości na terenach UHR, ZF oraz UFW jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań

określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

6) Na terenach UPW przy ulicy Gliwickiej: dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do istniejących ulic; dla dalszych podziałów ustala się obowiązek uwzględnienia w koncepcji zagospodarowania i projekcie podziału: obsługi transportowej i pojazdów do wydzielonych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; gósinie gajowej tereny ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

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

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

1. Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

1) W granicach terenu objętego planem nr 2 obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkość powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrie dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę - jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: jako zabudowy mieszkaniowej MN, MTU; tereny zabudowy usługowej UP, UHR, UPW oraz dla pozostałych terenów o dopuszczalnej zabudowie.

2) Ustaleniami dodatkowymi, wspólbieżnymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak: linie proponowanego podziału (konsepja podziału), linie zabudowy, granice historycznego układu urbanistycznego, linie zabrytkowego układu komunikacyjnego - znana organizacja ruchu, linie pierzei handlowo-usługowych, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej, wartościowe przestrzenie placów i ulic i inne - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.

3) Ustalenia niniejszego planu dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formując pokazując dostosowania współczesnej, często dysfunkcyjnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.

4) Na terenach objętych niniejszym planem: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).

5) Na terenach MTU w strefie historycznego układu urbanistycznego, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtowanej jako pierzeje handlowo-usługowe dopuszcza się lokalizację sztyków, napisów reklamowych oraz znaków informacji wizualnej na elewacjach budynków pod warunkiem zachowania ich nieprzekraczalnej wysokości: do gzymsu podokiennego piętra, nad i w pasie pomiędzy oknami parteru.

6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętych planem obowiązują jednako wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie sznurów form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń” (zwykły, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.

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

- stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia będące używane przez krowy (nie należy ich niszczyć, zwłaszcza w okresie wegetacji).
- 3) W obszarze objętych planem nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi granic doliny poloku Sosnowickiego a także terenów upraw rolniczych (w tym pastwisk) w wydobycie historycznych układów kanowych oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk w wydobycie historycznych układów kanowych oraz zieleni otwartych - oznaczonych na rysunku planu: ZPE, ZP, ZC, ZL i R - o przeznaczeniu parkowej, terenów zielonych w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, terenów zielonych parkowej, teren cmentarza, tereny leśne i zadrzewione oraz tereny rolnicze.
3. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:
- 1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalną linię nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych
 - 2) Nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowo realizowanego budownictwa określają:
 - odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
 - dla dróg ogólnodostępnych (wojewódzkich, powiatowych), co najmniej: 20 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
 - dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15 m od krawędzi jezdni poza zabudowy, 6 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
 - 3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
 - 4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zabudowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na odległości najbliższych nieruchomości zabudowanych:
- jeżeli linia istniejącej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego obiektu, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym, zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

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

§ 13.

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

w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnich;

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

- 3) Adaptuje się istniejące tereny komunikacji i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
 - a) **KZ 1/2** - drogi i ulice klasy zbiorczej,
 - b) **KL** - drogi i ulice klasy lokalnej,
 - c) **KD** - ulice klasy dojazdowej,
 - d) nieoznaczone symbolem ulice wewnętrzne wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - e) **KP** - parkingi w zieleni; miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autobusów turystycznych i innych oraz rowerów - z nasadzeniami roślinnymi umożliwiającymi ocienienie miejsc postojowych; obowiązuje urządzenie zieleni ochronnej, oddzielającej teren od stron zabudowy mieszkaniowej; parametry techniczne urządzeń komunikacyjnych określone w przepisach odrębnych.
 - 4) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:

docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust.1 pkt.3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,

dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,

przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zielenią wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni;

przy przebudowie ulic należy uwzględnić zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,

modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 5) W liniach rozgraniczających tereny urządzeń i tras komunikacyjnych obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niewiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącej i docelowej.
2. Adaptuje się istniejące obiekty i tereny infrastruktury technicznej i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi tereny stref technicznych, w których zagospodarowaniu obowiązuje zakaz zabudowy w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązkowymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociagowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) **kanalizacja sanitarna:** odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni w Sosńcowicach, lub innej wskazanej przez gminę, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic); dopuszcza się prowadzenie

- krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępu do sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, 10/11/2014 17:17:17
- c) kanalizacja deszczowa: docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej przeliczającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy) przez wody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego; adaptuje się istniejące sieci uźródła 10/11/2014 17:17:17
obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę bezwzględnie zabrania się
wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz
gruntów,
- d) zaopatrzenie w gaz: potencjalnym źródłem zasilania gminy Sosńcowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę Ostropa w Gliwicach; ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowo realizacja sieci rozdzielczej, rozprządzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach: - sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic; - dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
- e) elektroenergetyka: zasilanie istniejącej siecią napowietrzną niskiego napięcia: oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej także jak: stacje transformatorowe sieci elektroenergetyczne (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust.1 pkt.31) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji - docelowo lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
- w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielenie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe,
ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową, lub ich przeniesienie - w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą - w zaopatrzeniu w energię ciepłą z indywidualnych źródeł wskazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,
- g) telekomunikacja - kanalizację kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
h) gospodarka odpadami - odpady komunalne segregowane i składowane w kontenerach zamkniętych oraz wywóz na składowisko zgodnie z obowiązującymi w gminie Sosńcowice zasadami utrzymania czystości i porządku, ustala się obowiązek zapewnienia ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.
3. W rozbudowie i budowie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się prowadzenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezbędnych tras komunikacji nad doliną i korytarzem potoku Sosńcowickiego i jego dopływów, w formie mostów i estakad, stosując możliwie najmniejszą ilość podpór oraz najkrótsze możliwe przecięcia z doliną (pod kątem prostym).

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

§ 14.

1. Do czasu realizacji projektowanych dróg obwodnicowych stanowiących zgodnie z ustaleniami zmiany studium podstawowe elementy układu komunikacyjnego w obszarze gminy Sosńcowice, dopuszcza się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów w obszarze planu.
2. Do czasu realizacji obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 408 umożliwiającej docelowe wycofanie z zabudowego centrum miasta Sosńcowice uciążliwego i zanieczyszczającego ten obszar tranzytowego

- ruchu kołowego, dopuszcza się adaptację stacji benzynowej zlokalizowanej w rejonie rynku, w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym "historyczny układ urbanistyczny".
3. Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.
4. Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust.3.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty

§ 15.

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

§ 16.

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

§ 17.

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

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

2. Uwagi i zalecenia uczestników narady *)

- a) Uzgadnia się projektowane usytuowanie sieci uzbrojenia terenu.
- b) Nie uzgadnia się projektowanych sieci uzbrojenia terenu z uwagi na:

.....
.....
.....

Uczestnicy wnieśli uwagi w poz., mające istotne znaczenie dla bezkolizyjnego usytuowania projektowanych sieci z obiektami budowlanymi.

W naradzie koordynacyjnej nie uczestniczyli przedstawiciele: 2

z up. Starosty
mgr inż. Justyna Szczyrba
NACZELNIK
Pracowni Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami
GEODETA POWIATOWY
GDEDETA POWIATOWY

STAROSTA GLIWICKI

Wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej
/art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1999r - Prawo geodezyjne i kartograficzne
Dz.U z 2010 nr 193 poz.1287, z późn. zm./

ul. Zygmunta Starego 17
44 - 100 GLIWICE

WGN-RZG.6630.56.2015

STANOWISKO
WYKONAWCY
KANCELARIA PRACOWNI
GEODEZJI I GOSPODARSTWA
NIERUCHOMOŚCIAMI
W GLIWICACH
ul. Zygmunta Starego 17
44-100 Gliwice
tel. 32 231 97 51
(1)

Protokół Narady Koordynacyjnej

dotyczącej uzgodnienia usytuowania projektowanej sieci uzbrojenia terenu

Gliwice dn. 07-04-2015r.

wniosek nr 54/2015

inwestora, projektanta, wójta, burmistrza, prezydenta miasta *)

N A C Z E L N I K
Wydział Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
GEODETA POWIATOWY

Przewodniczący Narady Koordynacyjnej: mgr inż. Justyna Szczyrba

Wnioskodawca: OKSYDAN SP. Z O.O., 44-100 Gliwice, ul. Lużycka 16

= up. GMINA SOŚNICOWICE, 44-153 Sośnicowice, ul. Rynek 19

Dot. projektowanych elementów sieci uzbrojenia terenu tj.: sieć kanalizacji sanitarnej

Miejsce inwestycji: Sośnicowice, Obręb: Łany Wielkie, ul. Łabędzka, Wiejska, Wesola, Polna.

Szkolna, Boczna, dz.: 88 ark.1, 254 ark.1, 263 ark.1, 309/40 ark.3, 310/1 ark.3, 420/28 ark.3, 442/103 ark.1, 470/256 ark.1, 490/145 ark.1, 491/165 ark.1, 496/139 ark.1, 506/108 ark.1, 508/113 ark.1, 513/82 ark.1, 519/82 ark.1, 521/79 ark.1, 527/63 ark.2, 532/54 ark.2, 534/49 ark.2, 535/49 ark.2, 541/26 ark.1, 559/145 ark.1, 560/145 ark.1, 562/26 ark.1, 579/103 ark.1, 584/61 ark.2, 605/84 ark.1, 608/161 ark.1, 609/161 ark.1, 610/162 ark.1, 612/61 ark.2, 614/53 ark.2, 623/158 ark.1, 626/162 ark.1, 629/109 ark.1, 630/120 ark.1, 632/53 ark.2, 634/53 ark.2, 653/57 ark.2, 657/82 ark.1, 661/146 ark.1, 679/9 ark.1, 689/9 ark.1, 692/9 ark.1, 837/48 ark.2, 838/116 ark.1, 839/116 ark.1, 843/84 ark.1, 901/212 ark.1, 905/212 ark.1, 909/139 ark.1, 916/258 ark.1, 926/58 ark.2, 930/58 ark.2, 940/66 ark.2, 951/112 ark.1, 952/115 ark.1, 953/115 ark.1, 954/115 ark.1, 955/62 ark.2, 957/222 ark.1, 967/152 ark.1, 968/57 ark.2, 969/57 ark.2, 972/158 ark.1, 973/158 ark.1, 995/243 ark.1, 1011/157 ark.1, 1016/111 ark.1, 1021/258 ark.1, 1030/168 ark.1, 1035/126 ark.1, 1042/94 ark.1, 1043/197 ark.1, 1044/197 ark.1, 1048/197 ark.1, 1062/157 ark.1, 1072/165 ark.1, 1078/142 ark.1, 1084/264 ark.1, 1101/157 ark.1, 1104/164 ark.1, 1110/164 ark.1

Arkusze mapy zasadniczej: 6.130.25.15.1/2/3; 6.130.25.19.2/4; 6.130.25.20.1; 6.130.25.24.2

*) niepotrzebne skreślić