

RGG. 6727.1.27.2018.BHA

wypis i wyrys z planu

Burmistrz Sośnicowic, Referat Gospodarki Gminnej, na wniosek z dnia 26.06.2018r. firmy ELWIBOR Wiesław Borowski z siedzibą w miejscowości Lubań Zaręba przy ul. Wesołej 10, wydaje:

wyrys i wypis z planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w Rachowicach oznaczonych geodezyjnie nr 135, nr 164, nr 9, nr 1152/162 w części objętej inwestycją.

Zgodnie z ustaleniami ”miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Rachowice”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Sośnicowicach NRXXIII /224/2005r z dnia 22 marca 2005r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym województwa śląskiego NR 53 z dnia 4.05.2005r poz. 1364:

- wnioskowane działki **nr 135 i nr 164** leżą w części objętej inwestycją na obszarze **oznaczonym symbolem KD – ulice klasy dojazdowej,**
- wnioskowana działka **nr 1152/162** leży na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, **oznaczonym symbolem MN.**



Z upoważnienia Burmistrza
Sekretarza Gminy

Kazimierz Kaczmar

Załączniki :
wyrys i wypis planu (tekst planu) wnioskowanego obszaru

Adresat: ELWIBOR Wiesław Borowski
Kopia a/a
Sporządziła : B. Hajduk

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej – zwolnione z opłaty.

UCHWAŁA Nr XXIII/224/2005
RADY MIEJSKIEJ W SOŚNICOWICACH
z dnia 22.03.2005

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

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

RADA MIEJSKA
W SOŚNICOWICACH

u c h w a ł a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SOŚNICOWICE, DLA TERENU ZURBANIZOWANEGO W SOŁECTWIE RACHOWICE, zwany dalej planem nr 8,

§ 1.

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów (§5).

Ustalenia dotyczące rysunku planu (§6).

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:

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

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2.

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/93/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Rachowice, zwanego dalej **planem nr 8**.
2. Ustalenia **planu nr 8** regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Zagospodarowania Przestrzennego

mgr inż. arch. Barbara Hajduk
Nr upr. bud. 470/01

-2h-

- 1) **Załącznik nr 1** - Rysunek Planu - w skali 1:2000
 - 2) **Załącznik nr 2** - Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice - w skali 1:10 000
 - 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.
3. **Przedmiotem** ustaleń niniejszego planu będą ustalenia zgodne z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
 4. **Plan nr 8** stanowi obszar, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice obejmuje: **tereny istniejącej zabudowy z rezerwami rozwojowymi** wyznaczone do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym fragment terenu ofertowego oznaczony w studium jako teren nr **13 M**. Regulacje zawarte w ustaleniach niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice” przyjętego uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach w dniu 5 października 2004 roku.
 5. **Celem regulacji** zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:
 - Ochrona interesu publicznego w zakresie zapewnienia dobrej jakości środowiska zamieszkania i życia mieszkańców a także stymulacji przedsiębiorczości gospodarczej, zapewniającej rozwój gospodarczy gminy, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego oraz wymagań prawa własności.
 - Minimalizacja konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.
 - Ustalenie przeznaczenia, zasad i standardów zagospodarowania terenu, które zgodnie ze studium i zmianą studium służyć mają osiągnięciu i utrwaleniu ładu funkcjonalnego w przestrzeni gminy, w sposób wpływający na poprawę jakości życia mieszkańców oraz na podniesienie atrakcyjności i estetyki krajobrazu gminy w zakresie, w jakim wpływa na nie polityka przestrzenna.
 - Wyznaczenie nowych terenów umożliwiających rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z nieuciążliwymi usługami oraz nowych terenów służących realizacji celu publicznego, terenów nieuciążliwych usług i nieuciążliwych działalności usługowo-wytwórczych z zachowaniem ładu przestrzennego, ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

§ 3.

Wskroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

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

zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,

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

§ 4.

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

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

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej **planem nr 8** nie zmieniają istniejącego stanu własności, lecz kształtują, wraz z przepisami odrębnymi, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości w obszarze objętym planem.

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

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

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

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

1. Ustaleniami planu objęte są następujące tereny:

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

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 8** wykonany w skali 1: 2000, stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 8** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne.
 - 3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne.
 - 4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
 - 5) Granice terenów własności gminy objęte koncepcją podziału (proponowane w planie opracowanie koncepcji podziału i zagospodarowania terenu).
 - 6) Linie proponowanego podziału (koncepcja podziału).
 - 7) Główne ciągi piesze i rowerowe.

Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) granice historycznych układów łąkowych pól,
- b) skupiska starodrzewia,
- c) układy alejowe starodrzewia,
- d) granice dolin,

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

- historyczny układ ruralistyczny,
 zabytkowy układ komunikacyjny,
 kościół parafialny wraz z otoczeniem (w tym cmentarz),
 kapliczki i krzyże przydrożne,
 zespół folwarku,
 zabytkowy spichlerz dworski,
 budynek dawnej leśniczówki,
 obelisk,
 dominanta krajobrazowa dla funkcji usługowej.

Następujące **symbole graficzne** na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i innych:

- a) obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
 - linie energetyczne (20 kV, 10 kV),
 - sieci wodociągowe,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - stacja transformatorowa,
- b) strefa ochronna cmentarza.

Następujące **oznaczenia inne** na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
 wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,

wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
 tereny własności gminy,
 oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
 granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
 wnioski złożone do planu - do 12.2003,
 wnioski złożone do planu - po 12.2003,
 granice terenów objętych stawką 12% zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt.1 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku).

Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust.4 do 6, zaznaczone na **rysunku planu nr 8** symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.

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

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

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

§ 7.

1. W celu **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony i ustala się, iż podlegają one ochronie i zasadom zagospodarowania wynikającym z przepisów odrębnych - za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Wprowadza się obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu następujące **nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia** w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:
 - 1) Na obszarze objętym granicami **planu nr 8** obowiązują następujące **zakazy**:
 - a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
 - c) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
 - d) Wykonywania wykopów naruszających izolującą warstwę iltów plioceńskich.
 - e) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
 - f) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
 - g) W celu ochrony gruntów rolnych stanowiących **użytki klas I-III** oraz **gleb pochodzenia organicznego** a także gruntów leśnych, oznacza się na rysunku planu graficznym symbolem grunty chronione i ustala się zakaz zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
 - 2) Na obszarze objętym granicami **planu nr 8** obowiązują następujące **nakazy**:
 Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych - z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 w **obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO)**, określonych w przepisach odrębnych.
 Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.

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

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

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

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

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny**, określające granice naturalnej doliny potoku Sierakowickiego wraz z dopływami, oznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością, w których obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym **ZPE**.

Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące **skupiska i układy alejowe starodrzewia** (w tym starodrzew w parowie ciekłu wodnego: lipy i dęby szypułkowe, starodrzew przy kościele św. Trójcy, aleja dojazdowa do budynku leśniczówki obsadzona lipami); obowiązują warunki ochrony określone w przepisach odrębnych; w ustaleniach planu nakazuje się spełnienie wymagań, by sposób zagospodarowania otoczenia chronił oraz eksponował te obiekty jako stanowiące przyrodniczo cenne elementy zagospodarowania terenu i dobro kultury współczesnej; obowiązuje bezwzględny zakaz dewastacji drzewostanu.

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

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

Ustala się strefę ochronną cmentarza o szerokości 50 m wokół ogrodzenia istniejącego cmentarza, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której granicach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków żywienia zbiorowego i produkcji żywności, oraz wykonywania studni pobierających wody gruntowe dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

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

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

Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3 ust.1 pkt.28) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi: 20 kV o szerokości 20 m (po 10 m od osi w obie strony) i 10 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi w obie strony).

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

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.

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

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

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.

W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na **rysunku planu** liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi**.

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

§ 8.

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

Ochrona konserwatorska:

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

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

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

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

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

- 1) **historyczny układ ruralistyczny** wraz z **zabytkowym układem komunikacyjnym** stanowiące zachowane fragmenty układu przestrzennego: rozwidlenie dróg przy wjeździe do Rachowic od strony południowej, przy którym usytuowane są obiekty o wysokich wartościach kulturowych i zabytkowych, dominujące w przestrzeni i krajobrazie (sylweta zabytkowego kościoła, zabudowania folwarczne, zabytkowy spichlerz, leśniczówka, obelisk i inne); obowiązujące zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania a także kształtowania przestrzeni publicznych o **charakterze parku kulturowego** określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZPE, ZP** oraz **MU** i **U** wraz z zasadami kształtowania przestrzeni komunikacyjnych,
- 2) **zabytkowy kościół parafialny** wraz z otoczeniem: Kościół parafialny pw. Świętej Trójcy (oraz cmentarz i starodrzew) – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 357/60, wskazuje się objęcie ochroną konserwatorską całości budowli w granicach ogrodzenia wraz z sąsiadującym otoczeniem (w tym teren cmentarza); wszelkie prace remontowe wymagają zgody konserwatora zabytków ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,

- 3) **kapliczki i krzyże przydrożne**, kapliczki przydrożne z połowy XIX w. położone przy ulicy Sierakowickiej i przy ulicy Wiejskiej, wskazane do objęcia ochroną; ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej,
- 4) **zespół folwarku** - zachowane fragmenty założenia folwarcznego z XIX wieku wraz z zabudowaniami - wskazuje się objęcie opieką konserwatorską całości założenia o charakterze **parku kulturowego** wraz z sąsiadującym otoczeniem terenu; obowiązujące zasady i warunki ochrony a także kształtowania przestrzeni publicznych - określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów: **ZP, ZPE i RU** w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznymi zespołu folwarku; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa terenu i utrzymanie dominant obiektów zabytkowych w krajobrazie,
- 5) zabytkowy **spichlerz dworski**, drewniany z pierwszej połowy XIX w. – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 358/60, wskazuje się objęcie ochroną konserwatorską całości budowli wraz z otoczeniem; wszelkie prace remontowe oraz zmiana funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają uzyskania pozytywnej opinii konserwatora zabytków ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa obiektu, podkreślona parkowym zagospodarowaniem otoczenia,
- 6) budynek dawnej **leśniczówki** z początku XX w. wraz z aleją dojazdową obsadzoną lipami - wskazuje się objęcie opieką konserwatorską całości budowli; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa obiektu, podkreślona parkowym zagospodarowaniem otoczenia,
- 7) **obelisk**, pomnik wzniesiony w 1918 r wraz z otaczającym założeniem krajobrazowo-parkowym wskazany do objęcia ochroną; obowiązują zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania, określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: **ZP**; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominaty zespołu w krajobrazie,
- 8) **dominanta krajobrazowa** dla funkcji usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego i rekreacyjnego; obowiązuje ukształtowanie bryły budynku umożliwiającej zarówno ekspozycję krajobrazu (tarasy i platformy widokowe) jak i stanowiącej atrakcyjną architektonicznie dominantę w krajobrazie, zasady i warunki określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: **ZP** - tereny zieleni parkowej, o których mowa w § 9, ust.2, pkt.6).

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9.

Wyznacza się tereny **szczególnej ochrony walorów przyrodniczych** oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZPE, ZP, ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni i wód**, oraz symbolem **R**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny użytkowane rolniczo**.

Na terenach obowiązuje **zakaz zabudowy** - za wyjątkiem dopuszczonej w planie. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

Na terenach **nakazuje się**:

- kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżen terenu, z dopuszczeniem, w miarę możliwości form rekreacji codziennej,
- utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
- uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.

Na terenach **zakazuje się**:

- wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
- grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5 m od linii brzegu po obydwu stronach cieków wodnych, uniemożliwiającego dostęp i konserwację, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- dewastacji istniejących wartościowych drzewostanów, zadrzewień i remiz.

Na terenach **dopuszcza się**:

- a) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów - w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
- b) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia” z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
- c) tereny rekreacji i sportu,
- d) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolem **ZP** - o przeznaczeniu podstawowym **tereny zieleni parkowej o charakterze parku kulturowego** ustala się zmianę jakościową i funkcjonalną dotychczasowych terenów, na których zlokalizowane są obiekty i tereny o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej.

1) Na terenach **nakazuje się**:

- a) zachowanie i modernizowanie (bez zmiany formy zewnętrznej) obiektów o wartościach zabytkowych,
- b) w zagospodarowaniu terenu obowiązują warunki i zasady określone dla obiektów zabytkowych w strefie zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych, określone w § 8,
- c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni urządzonej o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.

2) Przeznaczenie **dopuszczalne**:

obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji programu funkcji rekreacji, turystyki i sportu oznaczają: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym, z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi, takie jak: ośrodek jeździecki do nauki jazdy z zapleczem, zespół kąpieliskowy z zapleczem (sanitariaty, przebieralnie), mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,

tereny sportowo-rekreacyjne,

obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej turystyki i sportu,

dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe,

dojazdy, parkingi,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących dla programu funkcji podstawowej, o których mowa w pkt.2) lit.a) i lit.b) pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w części nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni terenów **ZP**;
- b) forma budynków: wolnostojące lub zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych z dachem w spadku (z dopuszczeniem poddasza użytkowego), nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych: maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 10,0 m do szczytu kalenicy, dach spadzisty (dwu lub wielospadowy), o kątach nachylenia 27 - 45 stopni; obiekty wkomponowane w krajobraz; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; forma i detal architektoniczny winny odznaczać się wysoką estetyką i atrakcyjnością przestrzenną; partery lokali usługowych powinny być przestrzennie powiązane z otaczającą małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
- c) obowiązuje stosowanie indywidualnych rozwiązań projektowych wszelkich obiektów, małej architektury, terenowych urządzeń rekreacji i sportu oraz zieleni dekoracyjnej - o wysokich walorach jakościowych i estetycznych,
- d) zakazuje się lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję terenu, w tym przede wszystkim obiektów powtarzalnych i typowych,

- e) nowa zabudowa i zabudowa odtworzeniowa po budynkach zlikwidowanych w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym dawnego folwarku, nawiązywać winna do formy, kolorystyki i kształtów dawnych zabudowań folwarcznych oraz regionalnych cech architektury, w sposób podkreślający "tradycję miejsca" w krajobrazie.
 - f) wydzielenie parkingów - w pasie terenów przylegających do komunikacji kołowej.
- 4) Na terenach **dopuszcza się** adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz spełnienia warunków określonych dla zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych.
- 5) Dla docelowego zagospodarowania **terenów** usługowo-parkowo-rekreacyjnych o charakterze **parku kulturowego** zaleca się opracowanie kompleksowej **koncepcji** zagospodarowania całego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu **ZP**, uwzględniającej wytyczne konserwatorskie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania odnoszące się do występujących tu obiektów zabytkowych, podlegającej akceptacji konserwatora zabytków i właściwego organu administracji samorządowej.

Zakres przestrzenny **koncepcji** powinien obejmować:

- a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady kulturowo-krajobrazowego komponowania terenu jako założenia parkowego o charakterze parku kulturowego,
 - b) zasady adaptacji istniejących obiektów zabytkowych oraz pozostałego zainwestowania terenu,
 - c) wstępny program i projekt przestrzennego rozmieszczenia programu rekreacyjnego z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich wraz z prognozą przestrzenno-ekonomiczną założenia,
 - d) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej,
 - e) dla ewentualnej realizacji ośrodka jeździeckiego wyprzedzająco wykonać należy działania ograniczające potencjalną możliwość zanieczyszczenia wód potoku Sierakowickiego związkami azotu.
- 6) Na terenach **ZP** sytuowanych na tarasie widokowym w rejonie ulicy Wiejskiej, przy wjeździe do Rachowic od strony północnej (w strefie historycznego układu urbanistycznego) dopuszcza się lokalizację obiektu o funkcji hotelowo-gastronomicznej o charakterze "strażnika przy wjeździe do Rachowic", wymagającego opracowania indywidualnego rozwiązania projektowego o wysokich walorach architektoniczno-przestrzennych, ze spełnieniem zasad określonych § 8. ust.2, pkt.8).

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

- 1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy**:
zakaz dewastacji drzewostanu,
nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- 2) Na terenach **dopuszcza się**: dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

Na terenach **nakazuje się**:

- utrzymanie upraw rolnych i ogrodnich na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
- zachowanie układu łańcowego 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 łańcowego pól),
- zapobieganie degradacji gruntów, w sposób określony w przepisach odrębnych.

Na terenach **dopuszcza się**:

- a) **zabudowę zagrodową**, przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy**

i zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki gospodarcze i inwentarskie jednokondygnacyjne z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 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) dopuszcza się w planie adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego,
 - c) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
 - d) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 4., **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych oraz poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmnijający walorów krajobrazowych terenu.

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

§ 10.

W celu kształtowania ładu przestrzennego wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu: symbolami **MN** i **MU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej**, symbolami: **UP**, **UHR** i **UPW**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej** oraz symbolem **RU** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych**.

Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

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

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

1) Na terenach **ustala się**:

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

Na terenach **dopuszcza się**:

realizację drugiej linii zabudowy, lub realizację innej formy zabudowy, takiej jak np. „zabudowa gniazdowa”, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,

na istniejących działkach o małej szerokości - możliwość zabudowy w granicach działki pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki przyległej, zabudowę działek „na mijankę”, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla terenów **MN**, dla terenów własności gminy, usytuowanych w rejonie ulicy Wiejskiej (po stronie wschodniej ulicy Wiejskiej, objętego granicami koncepcji podziału), dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, na tereny usługowe (usługi publiczne lub komercyjne) ze spełnieniem warunków, o których mowa w § 10, ust.3; docelowe zagospodarowanie terenu wymaga opracowania koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie dopuszczalne:

nieuciążliwe usługi w parterach budynków lub w budynku dla przeznaczenia uzupełniającego, realizacja obiektów użytkowych małej architektury, zieleni urządzonej, parkingi na własnej działce, niezbędne dojazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

budynek wolnostojący dla przeznaczenia podstawowego z dopuszczeniem 1-go budynku dla przeznaczenia uzupełniającego (budynek garażowy lub gospodarczy),

nowoprojektowane budynki mieszkalne o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedz, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,

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

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

2. Na terenach oznaczonych symbolem **MU** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych**, ustala się dostosowanie zabudowy do historycznie uzasadnionego, ośrodkowego układu urbanistycznego o charakterze centrum sołectwa Rachowice.

Na terenach ustala się:

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

teren koncentracji mieszkalnictwa i nieuciążliwych usług dla wykształcenia lokalnego centrum Rachowic, takich jak między innymi: usługi małej gastronomii, kultury i obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, z zaleceniem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców, wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie, uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,

dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczenie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,

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

adaptacja istniejących terenów działalności: produkcyjno – wytwórczej i usługowej oraz innych występujących w obszarze planu, z warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) i spełnienia kryterium działalności i usług "nieuciążliwych", o których mowa w § 3, ust.1., pkt.15), oraz wymagań określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie **MU zabrania się:**

lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,

lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urzędzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.

Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**

pasáže handlowo-usługowe,

obiekty i urządzenia małej architektury (ogródki kawiarniane, placiki zabaw dla dzieci, sezonowe placiki targowe i in.),

zielen urządzona,

ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,

oświetlenie dekoracyjne parkowe,

dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;

realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,

nowe budynki mieszkalne - zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,

realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej "kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,

powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki.

zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej: nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, 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, miedź); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);

dla budynków wzdłuż ulicy Wiejskiej zaleca się ukształtowanie pierzei handlowo-usługowej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy określonych w § 12 ust.3) - z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń w parterze dla uzyskania powiązania przestrzennego parterów z małą architekturą i zielenią towarzyszącą od strony wewnętrznej zabudowy, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zielen dekoracyjna),

dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach

sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 40 - 45 stopni, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach **MU** określone w § 11, ust.3, pkt.2) i pkt.3).

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

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

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

realizacja budynków użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego i innych usługowych obiektów wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

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

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

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

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

nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym - realizowane na gruntach gminnych i pozostałych,

adaptacja istniejącej zabudowy usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania i zgodności z wymaganiami dotyczącymi "usług nieuciążliwych"

i obowiązujących przepisów odrębnych,

dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, rekreacji, turystyki) z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania oraz w przepisach odrębnych.

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

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

lokalizacja pozostałych przedsięwzięć celu publicznego takich jak: obsługa ruchu turystycznego, sportu i turystyki, tereny zieleni publicznej (tereny zieleni urządzonej: parki, skwery, zieleńce),

elementy małej architektury; zieleni urządzona,

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

Lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów UP i UHR:

budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego,

wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 11,0 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;

dopuszcza się przekroczenie wysokości i indywidualny sposób kształtowania zabudowy przy realizacji budynków (lub ich zespołów) stanowiących uzasadnioną dominantę kulturową i krajobrazową (dla tych lokalizacji wymagane jest od inwestora przedstawienie projektowanego zagospodarowania terenu oraz koncepcji przestrzennej obejmującej

powiązania funkcjonalne i widokowe projektowanej inwestycji z otaczającymi terenami i zabudową),

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

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

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

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

na terenach **UP** oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym obiektów zabytkowych, obowiązują **indywidualne zasady zagospodarowania** wynikające z funkcji, wartości historycznej, kulturowej i przestrzennej terenów; obowiązuje **rewaloryzacja zabudowy zabytkowej**, w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych.

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

Wyznacza się **tereny usług wielofunkcyjnych** oznaczone na rysunku **planu nr 8** symbolem **UPW**, o przeznaczeniu podstawowym takim jak: usługi handlu, rzemiosła, tereny zorganizowanej i nieuciążliwej działalności produkcyjno – wytwórczej i technicznej, składy, magazyny, biura, przedstawicielstwa.

Na terenach **ustala się**:

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

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

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

Przeznaczenie **dopuszczalne**:

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

Lokalne **zasady zagospodarowania**:

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

dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0 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 mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

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

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

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

Oznacza się symbolem **RU** na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych.**

Na terenach **ustala się**:

nieuciążliwa działalność produkcyjno-wytwórcza związana z rolnictwem i leśnictwem,

obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa: składy i magazyny, handlu hurtowego, bazy i zaplecza administracyjno - techniczne lub socjalne,

adaptacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem spełnienia lokalnych zasad zagospodarowania i wymagań określonych w przepisach odrębnych,

zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,

budowa nowych obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, z wyłączeniem wolno stojących budynków mieszkalnych,

Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne**:

obiekty usługowe i produkcyjne towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe,

mieszkania wbudowane, realizowane pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekraczają 20 % kubatury brutto przeznaczenia podstawowego,

wolnostojący budynek gospodarza (właściciela) terenu **RU**; lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania określone dla budynku mieszkalnego, na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, § 10., ust.1, pkt.4),

urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, dojazdy,

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

zielenie ochronna, wygradzająca teren, realizowana w postaci pasów wzdłuż ogrodzenia o minimalnej szerokości 5.0 m, zieleń urządzona o charakterze parkowym,

urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym anteny nadawcze emitujące promieniowanie niejonizujące, które można lokalizować pod warunkiem, że będą stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie terenu **RU** oraz będą miały znaczenie strategiczne dla miejscowości Rachowice i gminy Sośnicowice.

Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania**:

- a) nieprzekraczalna wysokość budynków technologiczno-produkcyjnych: jedna kondygnacja nadziemna z dachem dwuspadowym (dopuszcza się poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 8,0 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 połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów tradycyjnych,

- c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 60 %,
- d) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno - technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko,
- e) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych i nie może wykraczać poza granice działki, na której jest prowadzona,
- f) obowiązują przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające uciążliwość,
- g) obowiązuje bezwzględny zakaz zanieczyszczania gruntu i wód, wraz z warunkami ochrony środowiska określonymi w paragrafie 7 oraz w przepisach odrębnych,
- h) obowiązuje, zgodny z przepisami odrębnymi, sposób gromadzenia i zagospodarowania rolniczego ścieków z prowadzonej działalności rolniczej (zagospodarowanie rolnicze, podczyszczanie i zagospodarowanie rolnicze lub własna oczyszczalnia ścieków),
- i) zabrania się składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych.

Na terenie **RU** - w granicach terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym zabytkowego **zespołu folwarku** nakazuje się zachowanie wartości istniejących obiektów i ich rewaloryzację jako elementów przyległego założenia parkowego; obowiązuje nakaz zachowania w zagospodarowaniu terenu "tradycji miejsca" (zabudowania folwarczne - gabaryty, układ i kompozycja) w kształtowaniu terenu; wszelkie zamierzenia inwestycyjne, modernizacje i adaptacje realizowane w granicach folwarku wymagają pozytywnej opinii konserwatorskiej dla **konceptji zagospodarowania** terenu oraz akceptacji właściwego organu administracji samorządowej.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nienaruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach jednej własności lub jednego użytkownika wieczystego mogą odbywać się w trybie indywidualnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Zasady podziału nieruchomości stanowiących własność gminy oznaczone zostały na rysunku planu graficznym symbolem granic terenów objętych koncepcją podziału - wraz z proponowanym w planie podziałem oraz graficznym symbolem linii proponowanego podziału stanowiącymi koncepcję podziału. Dopuszcza się inny, niż zaproponowany na rysunku planu podział terenów stanowiących własność gminy, pod warunkiem utrzymania zasad i warunków ustalonych w planie dla ich przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości, obowiązujące wraz ze spełnieniem pozostałych wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w lokalnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie dla terenów jak niżej:

Na terenach **MN** ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego: 900 m²,

minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową w obszarze istniejącej zabudowy: 500 m²,

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

minimalna szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,

forma geometryczna działki zbliżona do prostokąta (w miarę możliwości równoległe lub prostopadłe do pasa drogowego),

zapewniony dostęp do drogi publicznej,

dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,

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

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

minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900 m²,

minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450 m²,

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

geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,

dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,

minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,

minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,

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

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

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

Dla podziałów mających na celu wydzielenie zabudowy zagrodowej, dopuszczonej ustaleniami niniejszego planu na **terenach użytkowanych rolniczo**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny rolnicze**, obowiązują przepisy o podziale nieruchomości przeznaczonych na cele rolne i leśne, określone w przepisach odrębnych.

Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 8** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

Dla wykreowania ośrodkowego układu urbanistycznego o charakterze centrum sołectwa Rachowice, przywrócenia rangi historycznego układu urbanistycznego w strefie zachowanych wartości kulturowych i przestrzennych, ustala się nadanie reprezentacyjnego charakteru tej przestrzeni publicznej, z określeniem wymagań dotyczących wysokiego poziomu jakościowego, kulturowego i estetycznego obiektów architektonicznych oraz krajobrazowego kształtowania terenu. Dla dotychczasowych terenów mieszkaniowych objętych granicami historycznego układu ruralistycznego przyjęto w niniejszym planie przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej **MU** z ukształtowaniem terenów jako zorganizowany zespół mieszkaniowo-usługowy; dla pozostałych terenów usług publicznych **UP** oraz terenów zieleni parkowej **ZP** ustala się w planie zmianę jakościową i funkcjonalną dotychczasowych terenów, na których zlokalizowane są historyczne obiekty i tereny o wartościach kulturowych i zabytkowych oraz obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej - z docelowym przeznaczeniem na tereny o charakterze **parku kulturowego**.

W granicach terenu objętego **planem nr 8** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także określenia **zasad kształtowania ład przestrzennego**. W planie określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym

procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę - jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej **MN i MU** oraz tereny zabudowy usługowej **UP, UHR i RU** w tym ustalenia o charakterze strategicznym dla dopuszczonej zabudowy na terenach **ZP**.

Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi**. Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak: linie proponowanego podziału (koncepcja podziału), linie zabudowy, linie historycznego układu ruralistycznego i zabytkowego układu komunikacyjnego oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej oraz dominanta krajobrazowa funkcji usługowej - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.

Ustalenia niniejszego planu dotyczą również warunków **adaptacji** istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, często dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii dachu dla modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.

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

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

Oznacza się na rysunku **planu nr 8** symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe**.

- 1) Zaleca się wprowadzenie oświetlenia parkowego wzdłuż głównych ciągów pieszych i rowerowych (główne aleje parkowe).
- 2) W docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym - o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
- 3) Dopuszcza się odmienny niż oznaczony na rysunku planu przebieg **głównych ciągów pieszych i rowerowych**, wynikający z opracowanej koncepcji w odniesieniu do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, zawierającej powiązania z układem zewnętrznym ciągów pieszych i rowerowych i podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:

Ustalane w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także dominant wysokościowych, punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, w tym dla obiektów stanowiących reprezentację dla funkcji i przeznaczenia terenu, atrakcyjnych w formie architektonicznej i krajobrazowej, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów.

Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych.

W obszarze objętym planem nakazuje się **ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych**, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny potoku Sierakowickiego i jego dopływów, a także terenów upraw rolniczych (w tym przestrzenne wydobywanie historycznych układów łąkowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk - oznaczonych na rysunku planu: **ZPE i R** - o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych** oraz **tereny rolnicze**.

Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:

Oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym **zabytkowy układ komunikacyjny**, wyznacza obszar przestrzeni komunikacyjnej wymagającej szczególnej dbałości w kształtowaniu elementów zagospodarowania na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic oraz ciągów

pieszych i rowerowych. W tym celu ustala się między innymi: wprowadzenie alejowego układu drzew parkowych i krzewów ozdobnych towarzyszących komunikacji, stosowanie wysokiej jakości nawierzchni chodników i ścieżek rowerowych, akcentowanie miejsc widokowych urządzonych jako punkty i tarasy widokowe.

Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:

dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 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,

Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.

Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:

jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,

nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,

zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

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

§ 13.

Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

tereny komunikacji. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

Ustala się **podstawowy układ drogowo-uliczny** wraz z **terenami urządzeń komunikacji**, który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (wojewódzkie, powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku **planu nr 8**:

drogi powiatowe i gminne - lokalne - oznaczone symbolem „KL”;

drogi gminne - dojazdowe - oznaczone symbolem „KD”;

główne ciągi piesze i rowerowe,

parkingi w zieleni oznaczone symbolem „KP”.

Ustala się następujące **zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji**:

zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,

zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,

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

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

Adaptuje się istniejące **tereny komunikacji** i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:

- a) **KL** - drogi i ulice klasy lokalnej,
- b) **KD** - ulice klasy dojazdowej,
- c) **KP** – parkingi w zieleni; miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autobusów turystycznych i innych oraz rowerów - z nasadzeniami roślinnymi umożliwiającymi ocienienie miejsc postojowych; obowiązuje urządzenie zieleni ochronnej, oddzielającej teren od strony zabudowy mieszkaniowej; parametry techniczne urządzeń komunikacyjnych określone w przepisach odrębnych.

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

docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust.1 pkt.3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co 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 uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,

modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

2. Adaptuje się istniejące **obiekty i tereny infrastruktury technicznej** i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi **strefy techniczne**, w których zagospodarowaniu obowiązuje **zakaz zabudowy** w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej: z istniejących sieci wodociągowych, w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

kanalizacja sanitarna:

odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym systemu kanalizacji sanitarnej do adaptowanej, modernizowanej i rozbudowywanej oczyszczalni, realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (projektowana sieć kanalizacji w liniach rozgraniczających dróg i ulic) - prowadzona do projektowanej zbiorczej oczyszczalni ścieków w Sierakowicach, dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

kanalizacja deszczowa: docelowo przewidywana realizacja kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z nawierzchni utwardzonych (ulic, placów, terenów zabudowy), przewody prowadzone w liniach rozgraniczających dróg i ulic; odprowadzenie wód deszczowych poprzez podczyszczalniki do kolektora deszczowego, adaptuje się istniejące sieci uzbrojenia obsługujące teren oraz ustala się ich modernizację i rozbudowę; bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

zaopatrzenie w gaz - potencjalnym źródłem zasilania gminy Sośnicowice może być gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 CN 1,6 MPa przebiegający przez dzielnicę

Ostropa w Gliwicach: ewentualna gazyfikacja uzależniona od warunków ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia; zasady obsługi: z sieci gazowej wg indywidualnych umów z dystrybutorem, docelowa realizacja sieci rozdzielczej, rozprowadzenie gazu siecią średniego ciśnienia, z redukcją do niskiego ciśnienia poprzez reduktory domowe w gospodarstwach:

sieć rozdzielczą należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulic,

dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

elektroenergetyka - zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:

oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z **założeńiami**, o których mowa w § 3, ust.1, pkt.28) niniejszej uchwały), adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,

w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych oraz wydzielanie, za zgodą właścicieli terenów, działek pod stacjonarne stacje transformatorowe - docelowa lokalizacja stacji w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych,

ustala się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych **w przypadku kolizji z projektowaną zabudową**, lub ich przełożenie - w uzgodnieniu z zarządcą sieci i właścicielami nieruchomości,

ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy - w liniach rozgraniczających dróg i ulic,

zaopatrzenie w energię ciepłą - w zaopatrzeniu w energię ciepłą z indywidualnych źródeł nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii,

telekomunikacja - kanalizacją kablową, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic,

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

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

§ 14.

Do czasu przejęcia przez zarządców ulic (dróg) w obszarze objętym niniejszym planem odpowiedniej wielkości terenów przylegających do linii rozgraniczających komunikacji wyznaczających istniejące przebiegi ulic (dróg), w sposób umożliwiający dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, obowiązuje użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy.

Dla nowo realizowanych budynków na terenach przylegających do dróg i ulic obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy określone w § 12 ust.3.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

§ 15.

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

30 % - dla terenów: **MN, MU, UHR, UPW,**

- 12 % - dla terenów objętych zmianami planu w 2001 roku (wyznaczonymi Uchwałą Nr XXIII/178/2001 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 10 kwietnia 2001 r. dla terenów w sołectwie Rachowice objętych granicami niniejszego planu),
0 % - dla pozostałych terenów: **ZPE, ZP, ZL, R, RU, UP, KL, KD i KP.**

§ 16.

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

§ 17.

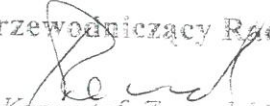
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

§ 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

§ 19.

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

Przewodniczący Rady

Krzysztof Zawadzki

GLÓWNY SPECJALISTA
ds. Zagospodarowania Przestrzennego
mgr inż. arch. Barbara Hajduk
Nr upr. bud. 470/01