

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

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

RADA MIEJSKA  
W SOŚNICOWICACH

u c h w a ł a

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

§ 1.

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:

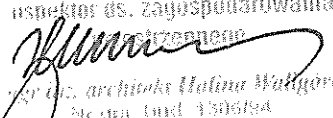
- Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty (§15).

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 2.

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

Za zgodność odpisu  
z oryginałem:  
Sośnicowice, dn. 23 MAJ 2005

inspektor ds. zagospodarowania  
przestrzennego  
  
archiwista Halima Waligóra  
Miejscowy Ląd Usługowy

2. Ustalenia planu nr 2 regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:
- 1) Załącznik nr 1 - Rysunek Planu - w skali 1:2000
  - 2) Załącznik nr 2 - Wrys z zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice.
  - 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie uwag zgłoszonych do projektu planu.
  - 4) Załącznik nr 4 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sośnicowicach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

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

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

Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszej uchwały jest:

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

### § 3.

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

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

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

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

#### § 4.

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

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

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

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

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

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

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

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

#### § 5.

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

### Ustalenia dotyczące rysunku planu

#### § 6.

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

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

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

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

#### § 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### § 8.

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

#### Ochrona konserwatorska:

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

- wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie występowania oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego, muszą zostać poprzedzone przeprowadzeniem ratowniczych badań sondażowo-wykopaliskowych, oraz - w razie potrzeby - z zapewnieniem warunków dla stałego nadzoru archeologicznego,
- wszelkie prace ziemne wykonywane w rejonie oznaczonych na rysunku planu terenów i obiektów o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej należy prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach; ustala się obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w sposób określony w przepisach odrębnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych,
- wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawiązania kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem,
- ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.
2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:
- 1) historyczny układ urbanistyczny wraz z zabytkowym układem komunikacyjnym objęty ochroną konserwatorską (rejestr zabytków: nr 805/67): ukształtowany w XIII wieku zabytkowy układ urbanistyczny na rzucie nieregularnego czworoboku z centralnie położonym rynkiem, stanowiący strefę zachowanych wartości kulturowych i wartości przestrzennych (w tym historyczny układ komunikacyjny); obowiązujące zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania a także kształtowania przestrzeni publicznych określone w ustaleniach dotyczących zasad kształtowania terenów zabudowy: MU (w tym pierzei handlowo-usługowych) i przestrzeni komunikacyjnych, wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi: wartościowe przestrzenie placów i ulic, zabytkowy układ komunikacyjny, oraz symbolem: historyczny układ ruralistyczny,
  - 2) oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi: płytę rynku miejskiego wraz z pierzejami handlowo-usługowymi wokół rynku (i oznaczeniami innych obiektów kulturowych) i ustala się, że wszelkie prace w zabytkowych, historycznych przestrzeniach w centrum miasta wymagają wykonania koncepcji programowo-przestrzennej uzgadnianej z konserwatorem zabytków,
  - 3) budynki mieszkalne o wartościach historycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, wskazane do objęcia ochroną; obowiązują warunki i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla terenów: MU oraz w przepisach odrębnych;
  - 4) figura św. Nepomucena; z XIX wieku pierwotnie ustawiona w rynku - ustala się docelowo przywrócenie pierwotnej lokalizacji wraz z wkomponowaniem w odtworzoną przestrzeń rynku (wraz ze zmianą układu komunikacyjnego i zmianą organizacji ruchu w centrum Sośnicowic); sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia ma podkreślać i eksponować ten zabytkowy obiekt;
  - 5) kościół parafialny objęty ochroną konserwatorską; pod wezwaniem św. Jakuba z XVIII wieku, stanowiący obiekt zabytkowy objęty nakazem ochrony konserwatorskiej całości budowli w granicach ogrodzenia (rejestr zabytków: nr 364/60) wraz z zadrzewieniem wokół obiektu oraz średniowiecznym krzyżem pokutnym; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty obiektu kościoła w krajobrazie,
  - 6) pałac i park przypałacowy pałac objęty ochroną konserwatorską (rejestr zabytków: nr 363/60), późnobarokowy z XVIII wieku, wraz z otoczeniem parkowym stanowiącym park przypałacowy (w tym starodrzew) - wskazane do uzupełnienia wpisu do rejestru zabytków; obowiązują zasady i warunki ochrony oraz kształtowania obiektów i elementów zagospodarowania, określone w ustaleniach dotyczących zasad zagospodarowania terenów o przeznaczeniu podstawowym: UP; obowiązuje ekspozycja krajobrazowa i utrzymanie dominanty zespołu w krajobrazie,

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

### Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

#### § 9.

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

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

- wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokrywowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
- b) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.
  - c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów - w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
  - d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych, „ścieżki zdrowia” z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne,
  - e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
  - f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) dopuszcza się możliwość zabudowy działek nr: 2246/490, 2247/490 i 1438/399 położonych na terenach ZPE i oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym "granice dolin rzecznych", z zastrzeżeniem spełnienia łącznie następujących warunków: obowiązuje zakaz podziału nieruchomości; zachowanie min. 70 % powierzchni biologicznie czynnej działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy); zamierzenie inwestycyjne wymaga pozytywnej opinii Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach; spełnione zostaną wymagania niniejszej uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przed zagrożeniami oraz określone w przepisach odrębnych; **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek mieszkalny jednorodzinny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; realizacja z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych; kształty dachów: dwuspadowe (lub wielospadowe) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych - pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych.
- 4) Jako warunek zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpowodziowej i ochrony adaptowanej zabudowy mieszkaniowej w strefie zagrożeń powodziowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów zalewowych - nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
2. Na terenach oznaczonych symbolem ZP - o przeznaczeniu podstawowym tereny zieleni parkowej ustala się przystosowanie dotychczasowych terenów otwartych do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznych i sportowych, z terenowymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi oraz zabawowymi dla dzieci.
- 1) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) realizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystyczno-rekreacyjnego,
    - b) obiekty i urządzenia towarzyszące dla realizacji programu funkcji rekreacji i sportu oznaczają: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym oraz z pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi,
    - c) mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego oraz, że nie przekracza 30 % kubatury brutto budynków przeznaczenia podstawowego,
    - d) obiekty użytkowe małej architektury dla rekreacji codziennej, turystyki i sportu,
    - e) dojścia piesze, ciągi pieszo-rowerowe, placyki i alejki parkowe,
    - f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wzdłuż ciągów ulicznych,
    - g) dojazdy, niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - 2) Lokalne zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących dla programu funkcji podstawowej, o których mowa w pkt.1) lit.a) i lit.b) pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w części nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni terenów ZP;
  - b) forma budynków: wolnostojące lub zespoły połączone pomostami i tarasami widokowymi budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych z dachem w spadku (z dopuszczeniem poddasza użytkowego), nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych: maksymalnie 4,0 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) stosownie do ekspozycji krajobrazowej terenu, dopuszcza się ukształtowanie zespołu budynków jako dominanty w krajobrazie, z dopuszczeniem w tym celu zróżnicowanych wysokości i kształtu dachu, z zastrzeżeniem utrzymania proporcji i skali obiektu,
  - d) wydzielenie parkingów - w pasie terenów przylegających do komunikacji kołowej.
- 3) Dla docelowego zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZP zaleca się opracowanie kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, podlegającej akceptacji właściwego organu administracji samorządowej, ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych. Zakres przestrzenny koncepcji powinien obejmować:
- a) układ i elementy kompozycji urbanistycznej, w tym zasady krajobrazowego komponowania terenu jako-założenia parkowego,
  - b) zasady obsługi oraz powiązania z systemem infrastruktury technicznej,
  - c) wstępny program i projekt przestrzennego rozmieszczenia programu rekreacyjnego wraz z prognozą przestrzenno-ekonomiczną założenia.
3. Na terenach oznaczonych symbolem ZC - o przeznaczeniu podstawowym teren cmentarza, ustala się zakaz budowy wszelkich obiektów, których funkcjonowanie nie jest związane z funkcją cmentarza.
- 1) Na terenach ustala się:
- a) teren wskazany do objęcia ochroną konserwatorską,
  - b) obowiązuje dostosowanie form pochówku zmarłych do wymagań sanitarnych określonych w przepisach odrębnych,
  - c) nakaz zachowania i ochrony wartościowych skupisk i poszczególnych egzemplarzy roślinności wysokiej,
  - a) zachowanie i rewaloryzacja kompozycji historycznego założenia architektoniczno - przestrzennego cmentarza, rekonstrukcja i rewaloryzacja ogrodzenia, bram wejściowych oraz zabytkowych nagrobków; uzbrojenie terenu cmentarza oraz organizacja placyków sanitarnych przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
- a) lokalizacja terenowych obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie jest związane z funkcją cmentarza,
  - b) małe obiekty związane z pochówkiem zmarłych, ze spełnieniem wymagań stosowania starannych rozwiązań architektonicznych i realizacji o wysokich walorach jakościowych i estetycznych,
  - c) elementy małej architektury, dominanty i akcenty plastyczne,
  - d) urządzenia towarzyszące dla realizacji funkcji podstawowej: placyki gospodarcze, punkty poboru wody,
  - e) dojazdy, komunikacja wewnętrzna cmentarza,
  - f) uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze parkowym,
  - g) uzbrojenie terenu w zakresie poboru wody, składowania i usuwania nieczystości,
  - h) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu cmentarza:
- a) obowiązuje uczytelnienie zasad kompozycji terenu cmentarza: głównej osi kompozycji cmentarza- funkcjonalnie uzasadnione akcenty plastyczne w strefach wejścia, zespoły kwatery wydzielone roślinnością żywoplotową,

- b) wprowadzenie roślinności o charakterze parkowym - szpaler drzew parkowych wzdłuż głównej alei, punktowe dekoracyjne grupy drzew i krzewów na kwaterach,
  - c) dla części rozbudowywanego terenu cmentarza wprowadzenie pasa zieleni o szerokości minimum 5,0 m od strony wewnętrznej ogrodzenia,
  - d) obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych (parking w zieleni) w strefie głównego wejścia, przed ogrodzeniem cmentarza - w formie urządzonej zieleni miejskiej (zielonego skweru).
4. Na terenach oznaczonych symbolem ZL - o przeznaczeniu podstawowym tereny leśne i zadrzewione ustala się, co następuje:
- 1) Na terenach wprowadza się nakazy i zakazy:
    - a) zakaz dewastacji drzewostanu,
    - b) nakazuje się sukcesywne prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
  - 2) Na terenach dopuszcza się:
    - a) niezbędne dojazdy,
    - b) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
    - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
5. Na terenach oznaczonych symbolem R - o przeznaczeniu podstawowym tereny rolnicze, ustala się, co następuje:
- 1) Na terenach nakazuje się:
    - a) utrzymanie upraw rolnych i ogrodniczych na gruntach rolniczych zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem,
    - b) zachowanie historycznego układu łanowego pól uprawnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym (wskazuje się wprowadzenie nasadzeń roślinności żywopłotowej, zimozielonych krzewów wzdłuż linii określających własności działek, dla podkreślenia w przestrzeni linearnego układu łanowego pól),
    - c) zapobieganie degradacji gruntów ze spełnieniem pozostałych warunków określonych w przepisach odrębnych,
    - d) na terenie w rejonie stacji ujęć wody pitnej i stanowiącym własność gminy obowiązują: zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwie oddziaływujących na zdrowie ludzi i środowisko, zakaz utylizacji odpadów oraz nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej wokół miejsc wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) Na terenach dopuszcza się:
    - a) zabudowę zagrodową, przy spełnieniu warunku równoczesnej realizacji na terenach rolnych budynków mieszkalnych i pozostałej zabudowy zagrodowej oraz przy spełnieniu warunku zapewnienia dojazdu z drogi publicznej oraz warunków i ograniczeń określonych w przepisach ustawy i przepisach odrębnych; lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 10,0 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) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla zabudowy zagrodowej;
    - c) adaptację zabudowy zagrodowej na cele gospodarstwa agroturystycznego, z obowiązkiem uwzględnienia lokalnych zasad zagospodarowania określonych dla zabudowy zagrodowej,
    - d) niezbędne drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
    - e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 5., nakazuje się prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych, poprawę ładu przestrzennego i kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób 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, MU, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej - oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: UP, UHR i UPW, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

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

- wysokość budynków dla przeznaczenia uzupełniającego: jedna kondygnacja z dachem dwuspadowym, lecz nie więcej niż 8,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; budynki realizowane z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych (cegła, kamień, drewno); kształty dachów: dach spadzisty (dwu lub wielospadowy) o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze tradycyjnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych, pod warunkiem utrzymania zasad kolorystyki jak wyżej), kolorystyka materiałów wykończeniowych: tynki - w jasnych tonacjach, elementy drewniane i kamienne - w kolorach naturalnych,
- c) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 11.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 45 stopni,
  - d) nieuciążliwe usługi takie jak handel detaliczny, gastronomia – lokalizowane w parterach budynków na działkach przylegających do dróg publicznych, wymagają zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych w granicach działki, wysokiej jakości detalu architektonicznego elewacji frontowej (maksymalnie możliwego przeszklenia parteru) i wysokiej estetyki zagospodarowania części wejściowej (oświetlenie, zielen dekoracyjna),
  - e) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN określone w § 11, ust.3, pkt. 1) i 2).
2. Na terenach oznaczonych symbolem MU o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**, ustala się przywrócenie terenom rangi zabudowy średniejskiej w historycznie uzasadnionym układzie urbanistycznym centrum miasta Sośnicowice.
- 1) Na terenach ustala się:
    - a) teren koncentracji mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych o charakterze centrotwórczym - komercyjnych i publicznych, z przeznaczeniem podstawowym pod zwartą zabudowę mieszkaniową z równouprawnionym programem usługowym obejmującym usługi handlowe o wybranym asortymencie i wysokim standardzie towarów, usługi gastronomii, kultury i nauki, rozrywki, obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, obiekty turystyki (hotele) i wystawiennicze, muzea, galerie, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe, administracji publicznej i organizacji społecznych oraz przedstawicielstwa firm,
    - b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa o charakterze zabudowy średniejskiej w strefie zachowanego **historycznego układu urbanistycznego** oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym,
    - c) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
    - d) rewaloryzacja zabudowy zabytkowej, w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
    - e) modernizacja istniejącej zabudowy, uwzględniająca historyczne podziały parcelacyjne, skalę i układ zabudowy ukształtowanej historycznie,
    - f) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie pod warunkiem prowadzenia rozbiórki obiektów zabytkowych w oparciu o szczegółowe wytyczne, uzgodnienia i decyzje właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków,
    - g) uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do zabudowy istniejącej,
    - h) projekty wszystkich nowych budynków, a także projekty przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy, winny zawierać graficzne przedstawienie zasad ich wkomponowania w pierzeję rynku; rozwinięcia dla wszystkich elewacji wokół wnętrza rynku i w dostosowaniu do formy architektonicznej istniejących tu zabytkowych budynków (w szczególności: gabaryty, rytmika podziałów, materiały wykończeniowe, kształty dachów, rodzaje nawierzchni, sposób oświetlenia, reklamy, itp.), a także detale architektoniczne (obramienia otworów, gzymsy) - szczególnie w przypadku ocieplania budynków
  - 2) Na terenie MU **zabrania się**:
    - a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych (kiosków, pawilonów, wiat), a przede wszystkim obiektów przekraczających gabaryty istniejącej zabudowy w otoczeniu,



- b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne, zakłócających ekspozycję historycznej zabudowy w strefie zachowanego historycznego układu urbanistycznego,
  - c) na terenie MUI położonym w rejonie stacji ujęć wody pitnej i stanowiącym własność gminy obowiązuje: zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwie oddziaływujących na zdrowie ludzi i środowisko, zakaz utylizacji odpadów, nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej wokół miejsc wody pitnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Na terenach ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
- budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
  - obiekty i urządzenia małej architektury,
  - zielenią urządzoną,
  - pasáže handlowo-usługowe,
  - ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
  - oświetlenie dekoracyjne parkowe,
  - niezbędne dojazdy,
  - miejsca postojowe dla samochodów w ilości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach,
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Na terenach ustala się następujące lokalne zasady zagospodarowania:
- a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
  - b) realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,
  - c) nowe budynki mieszkalne - zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
  - d) realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej "kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
  - e) nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0 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); poza strefą historycznego układu urbanistycznego - dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
  - f) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zielenią dekoracyjną),
  - g) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połaci dachowych około 40 - 45 stopni,
  - h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MUI określone w § 11, ust.3, pkt. 3).
- 5) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym- pierzeje handlowo-usługowe i ustala się możliwość ich uzupełnienia, rozbudowy, przebudowy i modernizacji,
- a) pierzeje handlowo-usługowe, wyznaczające przestrzeń publiczną wokół płyty rynku kształtować należy poprzez dochowanie następujących warunków: ciąg frontowych elewacji budynków winien tworzyć ciągłą, zwartą linię zabudowy, o jednorodnym, historycznie uzasadnionym rytmie, podziałach i formie; obowiązuje usytuowanie wszystkich obiektów frontem do płyty rynku i pozostałych przestrzeni publicznych (komunikacyjnych); obowiązująca linia zabudowy - historyczna, wyznaczona elewacją frontową zabudowy istniejącej, odpowiadająca oznaczonej na rysunku planu linii pierzei handlowo-usługowej;

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

dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług publicznych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym, z zastrzeżeniem zgodności nowych funkcji z wymaganiami "nieuciążliwych" i obowiązujących przepisów odrębnych,

oznacza się symbolem graficznym obiekty zabytkowe na terenach usług publicznych UP, takie jak: pałac i park przypałacowy, kościół i inne, dla których ustala się obowiązek zachowania, oraz modernizowania (bez zmiany formy zewnętrznej) obiektów o wartościach zabytkowych; wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz modernizacje w obrębie terenów usług publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami graficznymi obiektów zabytkowych a także obiektów wskazanych do objęcia ochroną - wymagają opracowania koncepcji określającej wariantowo zakres programowo-przestrzenny wprowadzanych zmian, podlegającej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej, z wymaganym pozytywnym uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach zgodnie z ustaleniami § 8 i przepisami odrębnymi.

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

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

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

dopuszcza się zmiany rodzaju realizowanych usług komercyjnych na inne usługi o charakterze ogólnodostępnym (takie jak usługi publiczne, o których mowa w § 10. ust.3, pkt1), lit.b), lit.e) niniejszej uchwały) z zastrzeżeniem zgodności z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,

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

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

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

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

- d) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - wyłącznie na terenach UPW położonych przy ul. Gliwickiej,
  - e) zakaz takiego profilu produkcji lub takiego użytkowania, które mogłyby spowodować utrudnienia dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrożenia środowiskowe i inne.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**  
mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom,  
dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową, z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poza granicami terenów, drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże i parkingi na terenie nieruchomości proporcjonalnie do potrzeb wynikających z funkcji i wielkości obiektów, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona wewnętrzna o charakterze parkowym; wzdłuż ogrodzenia pasy zieleni o charakterze zieleni ochronnej, izolacyjnej o minimalnej szerokości 5.0 m.
- 3) **Lokalne zasady zagospodarowania:**
- b) dla zabudowy usługowej: wysokość obiektów kubaturowych do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe, pokrycie dachu w spadku dachówką lub materiałami podobnymi,
  - c) dla budynków o konstrukcji halowej maksymalna wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do linii kalenicy, warunki określone w przepisach odrębnych; obowiązuje zharmonizowanie form architektonicznych zabudowy z otoczeniem,
  - d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i nie przekracza 30 % łącznej kubatury brutto budynku usługowego,
  - e) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej,
  - f) partery lokali usługowych ogólnodostępnych zlokalizowanych w pasie przylegającym do ul. Gliwickiej i ul. Kozielskiej powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
  - g) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy) powinna stanowić minimum 40 % całości wydzielonej działki budowlanej.
- 4) **Na terenach UPW zabrania się:**
- a) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz składowania jakichkolwiek substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, w sposób mogący powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
  - b) lokalizacji w pasie terenu do 30 m od linii rozgraniczających ulicy Kozielskiej i ul. Gliwickiej obiektów wielkokubaturowych oraz urządzeń i konstrukcji nie dostosowanych skalą do zabudowy istniejącej.
- 5) **Na terenie UPW, przy ul. Kozielskiej, w północnej części terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z zapisami studium i zmiany studium oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym granice zespołu folwarku; wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jego granicach i w bezpośrednim otoczeniu wymagają:**  
opracowania koncepcji zagospodarowania terenu pozytywnie zaopiniowanej przez konserwatora zabytków, w sposób określony w § 8, ust.2, pkt.10) i w przepisach odrębnych, uzyskania jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej i pozytywnych opinii specjalistycznych (hydrogeologicznych, hydrotechnicznych) w związku z ochroną przyległych terenów doliny potoku Sośnicowickiego.

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

#### § 11.

- I. W ustaleniach niniejszego planu obowiązuje ogólna zasada podziału na działki budowlane w sposób nie naruszający granic własności terenu. Podziały terenów na działki budowlane ustalone w granicach

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

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

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

- Na terenach MU ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450 m<sup>2</sup>,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
  - d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
  - e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
  - f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
  - g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,
  - h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
- 4) Na pozostałych terenach zabudowy usługowej: UP, UHR - na wydzielonych działkach, oznaczonych jako tereny usług publicznych i komercyjnych, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności.
  - 5) Warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia lub podziału nieruchomości na terenach UHR, ZP oraz UPW jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań

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

- 6) Na terenach UPW przy ulicy Gliwickiej: dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do istniejących ulic; dla dalszych podziałów ustala się obowiązek uwzględnienia w koncepcji zagospodarowania i projekcie podziału: obsługi transportowej i dojazdów do wydzielonych jednostek w aspekcie ochrony przeciwpożarowej oraz dostępności właściwych służb do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej tereny ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
4. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych, w tym wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku planu nr 2 z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 12.

#### I. Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- 1) W granicach terenu objętego planem nr 2 obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. W ustaleniach planu określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę - jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej MN, MU; tereny zabudowy usługowej UP, UHR, UPW oraz dla pozostałych terenów o dopuszczonej zabudowie.
- 2) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiącymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu 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, granice historycznego układu urbanistycznego, linie zabytkowego układu komunikacyjnego - zmiana organizacji ruchu, linie pierzei handlowo-usługowych, oraz punktowo: obiekty stanowiące dziedzictwo kulturowe i zabytki, dobra kultury współczesnej, wartościowe przestrzenie placów i ulic i inne - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.
- 3) Ustalenia niniejszego 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.
- 4) Na terenach objętych niniejszym planem: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi (nieuciążliwe), z zastrzeżeniem by nie pogarszały one warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
- 5) Na terenach MU w strefie historycznego układu urbanistycznego, dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej kształtowanej jako pierzeje handlowo-usługowe dopuszcza się lokalizację szyldów, napisów reklamowych oraz znaków informacji wizualnej na elewacjach budynków pod warunkiem zachowania ich nieprzekraczalnej wysokości: do gzymsu podokiennego piętra, nad i w pasie pomiędzy oknami parteru.
- 6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń” (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.

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



stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz (na terenach działalności produkcyjno-wytwórczych, dawnych PGR-ach).

- 3) W obszarze objętym planem nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny potoku Sośnicowickiego a także terenów upraw rolniczych (w tym przestawki na wydobywcie historycznych układów łąkowych) oraz zieleni parkowej, łąk, pastwisk i in. terenów otwartych - oznaczonych na rysunku planu: ZPE, ZP, ZC, ZL i R - o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, tereny zieleni parkowej, teren cmentarza, tereny leśne i zadrzewione oraz tereny rolnicze.
3. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:
- 1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
  - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalną odległość budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
    - dla dróg ogólnodostępnych (wojewódzkich, powiatowych), co najmniej: 20 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
    - dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
  - 3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
  - 4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na odległość od najbliższych nieruchomości zabudowanych:
    - jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
    - nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
    - \*zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

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

#### § 13.

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

- w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
- drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
- 3) Adaptuje się istniejące tereny komunikacji i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
    - a) **KZ 1/2** - drogi i ulice klasy zbiorczej,
    - b) **KL** - drogi i ulice klasy lokalnej,
    - c) **KD** - ulice klasy dojazdowej,
    - d) nieoznaczone symbolem ulice wewnętrzne wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
    - e) **KP** - parkingi w zieleni; miejsca postojowe dla samochodów osobowych, autobusów turystycznych i innych oraz rowerów - z nasadzeniami roślinnymi umożliwiającymi ocienienie miejsc postojowych; obowiązuje urządzenie zieleni ochronnej, oddzielającej teren od strony zabudowy mieszkaniowej; parametry techniczne urządzeń komunikacyjnych określone w przepisach odrębnych.
  - 4) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
 

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

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

przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą 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.
  - 5) W liniach rozgraniczających tereny urządzeń i tras komunikacyjnych obowiązuje prowadzenie sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z drogą wzdłuż linii rozgraniczających drogi, bez sytuowania pod jezdnią istniejącą i docelową.
2. Adaptuje się istniejące obiekty i tereny infrastruktury technicznej i oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi tereny stref technicznych, w których zagospodarowaniu obowiązuje zakaz zabudowy w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa stosownie do przepisów odrębnych, wraz z obowiązującymi ustaleniami planu dla terenów, na których występują, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
 

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

    - a) **zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej:** zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociagowych; w razie konieczności rozbudowy i modernizacji - rozdzielać sieć wodociagową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
    - b) **kanalizacja sanitarna:** odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem zbiorczym do istniejącego i rozbudowywanego systemu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni w Sośnicowicach, lub innej wskazanej przez gminę, realizacja systemem grawitacyjno-tlocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic); dopuszcza się prowadzenie

krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

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

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

##### § 14.

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

ruchu kołowego, dopuszcza się adaptację stacji benzynowej zlokalizowanej w rejonie rynku, w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym "historyczny układ urbanistyczny".

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

### Rozdział 3. Przepisy końcowe.

#### Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty

##### § 15.

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

##### § 16.

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

##### § 17.

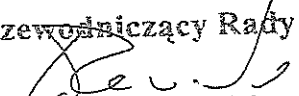
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sośnicowice.

##### § 18.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sośnicowice.

##### § 19.

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

Przewodniczący Rady  
  
Krzysztof Zawadzki