

- dokumentacje projektowe branży hydrotechnicznej i melioracyjnej
- dokumentacje projektowe branży sanitarnej
- analizy hydrologiczno-hydrauliczne
- operaty wodnoprawne
- nadzór i wykonawstwo obiektów hydrotechnicznych
- nadzór i wykonawstwo sieci sanitarnej
- ekspertyzy hydrologiczno-hydrauliczne

NAZWA INWESTYCJI:

"Wykonanie przebudowy przepustu wałowego na rowie R-C w rejonie rzeki Bierawki w Tworogu Małym, działki pod wykonanie przepustu wałowego nr: 766/51, oraz obszar na które będzie oddziaływać przedsięwzięcie działki nr: 768/61, 764/60, 765/60, 767/51, 58 obręb Tworóg Mały"

STADIUM:

PROJEKT BUDOWLANY

INWESTOR:



**GMINA SOŚNICOWICE
44-153 SOŚNICOWICE
ul. RYNEK 19**

Z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

Aleksandra Makarucha
Aleksandra Makarucha
Zastępca Dyrektora
Wydziału Infrastruktury

OPRACOWAŁ:



**Paweł Szpytma
44-121 Gliwice
ul. Żabińskiego 55c/11**

SMAWIDZAJĘCY
mgr inż. Czesław Lew
Upr bud. wodno-melioracyjne
Nr E-IV/7210/535/92
Upr bud. konstrukcyjno-budowlane
Nr SLK/1294/POOK/06

ZESPÓŁ:

Projektant: mgr inż. Barbara Piotrowska
upr. nr OS-IV/7210/81/78

Opracował: mgr inż. Paweł Szpytma
upr. nr MAP/0255/PWOS/10

M. Piotrowska
P. Szpytma

SPIS TREŚCI

ŚLĄSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W KATOWICACH
Wydział Infrastruktury
40-032 Katowice, ul. Jagiellońska 25
00514259

A Projekt zagospodarowania terenu

I. Opis techniczny

| | |
|---|---|
| 1. Podstawa opracowania..... | 4 |
| 2. Przedmiot inwestycji..... | 6 |
| 3. Istniejący stan zagospodarowania terenu..... | 6 |
| 4. Projektowane zagospodarowanie terenu..... | 8 |
| 5. Opis parametrów technicznych projektowanej przebudowy przepustu wałowego..... | 8 |
| 6. Dane dotyczące ochrony terenu..... | 8 |
| 7. Odpis pism i uzgodnień..... | 9 |

II. Wypisy z rejestru gruntów

III. Kopie uprawnień projektantów

IV. Kopie zaświadczeń projektantów o przynależności do izby inżynierów budowlanych

V. Oświadczenia projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami

B. Projekt budowlany

I. Opis techniczny

| | |
|---|----|
| 1. Podstawa opracowania..... | 11 |
| 2. Przeznaczenie obiektu budowlanego..... | 11 |
| 3. Informacje dotyczące hydrologii projektowanego przepustu wałowego..... | 11 |
| 4. Projektowane rozwiązanie techniczne przebudowy przepustu wałowego..... | 13 |
| 4.1. Rozbiórka przepustu wałowego..... | 13 |
| 4.2. Przebudowa przepustu wałowego..... | 13 |

| | |
|--|----|
| 4.3. Roboty towarzyszące..... | 15 |
| 5. Charakterystyka ekologiczna obiektu..... | 15 |
| 5.1. Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzanie ścieków..... | 15 |
| 5.2. Wytwarzanie odpadów stałych..... | 16 |
| 5.3. Wpływ projektowanych obiektów na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne..... | 16 |
| 6. Technologia robót | 17 |
| 7. Informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia..... | 17 |

II. Część rysunkowa

1. Orientacja
2. Mapa zlewni w skali 1 : 10 000
3. Projekt zagospodarowania terenu w skali 1: 500
4. Szczegół przepustu wałowego w skali 1 : 50
5. Szczegół przyczółka wylotowego przepustu w skali 1 : 50
6. Umocnienie rzeki Bierawki w skali 1 : 50
7. Rzut i przekrój podłużny likwidowanego przepustu wałowego \varnothing 1000 mm
w skali 1 : 50

A. Projekt zagospodarowania terenu

I. Opis techniczny

1. Podstawa opracowania

Podstawą formalną wykonania projektu budowlanego jest umowa zawarta pomiędzy Gminą Sośnicowice, a jednostką projektową.

Podstawą prawną są obowiązujące przepisy w zakresie przygotowania inwestycji do realizacji, a mianowicie:

- Ustawa „Prawo wodne” z 18 lipca 2001r. (Dz. U. Nr 115 z 2001r. poz. 1229 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa Prawo Budowlane z 7 lipca 1994r. (Dz. U. z 2010r. Nr 243 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137/2006 poz. 984 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. Nr 62 poz. 628 z 2001r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z 2004r. z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397 z późniejszymi zmianami),
- Plan gospodarowania wodami dorzecza Odry z dnia 22 lutego 2011r. (MP z dnia 27 maja 2011r. nr 40 poz.451)

Materiały wykorzystane przy opracowaniu

- wyciąg i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały zatwierdzony Uchwałą Nr XXIII/222/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22.03.2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 53 z dnia 04.05.2005r. poz. 1362,
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji wydana przez Urząd Miasta w Kuźni Raciborskiej w październiku br.,
- decyzja nr 6/2014 z dnia 23.07.2014r. o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia wraz z postanowieniem Burmistrza Sośnicowic z dnia 02.09.2014r.,
- „Analiza w celu określenia lokalizacji i parametrów przepustu wałowego na rowie R-C w rejonie Bierawki w Tworogu Małym” opracowana w listopadzie 2013r.
- opinia geotechniczna w sprawie warunków gruntowo-wodnych dla potrzeb przebudowy przepustu wałowego rzeki Bierawki w miejscowości Tworóg Mały Gmina Sośnicowice opracowana we wrześniu br. przez firmę MRW Projekt Serwis Zabrze ul. Gogolińska 2/3,
- mapa do celów projektowych oraz pomiary wysokościowe terenu i obiektów objętych projektem sporządzone przez firmę ZUG Pomiary i mapy Krzysztof Gondek Pyskowice ul. Piaskowa 80,
- uzgodnienia dokonane na etapie opracowania projektu dla przedmiotowego przedsięwzięcia,
- obowiązujące przepisy i normy dotyczące projektowanej i przygotowywanej inwestycji,
- wizje i inwentaryzacje własne w terenie.

2. Przedmiot inwestycji

Zasadniczym celem przedmiotowej inwestycji jest przebudowa urządzenia przeciwpowodziowego : zabudowa przepustu 2 x Ø 1600 mm w miejscu istniejącego przepustu Ø 1000 mm.

Na całość przedsięwzięcia składa się następujący zakres robót :

- likwidacja istniejącego przepustu wałowego Ø 1000 mm na rowie R-C w obrębie lewobrzeżnego obwałowania w przekroju 20+655 m rzeki Bierawki,
- budowa przepustu wałowego 2 x Ø 1600 mm w miejsce likwidowanego,
- przebudowa rowu R-C na odcinku 100,8 m tj. od przepustu na rowie R-C w ul. Wiejskiej do przebudowywanego przepustu wałowego j.w. co jest przedmiotem odrębnej dokumentacji,

oraz zakres robót towarzyszących tj. :

- odtworzenie lewobrzeżnego wału rzeki Bierawki w obrębie przebudowanego przepustu,
- wykonanie robót w korycie rzeki Bierawki w obrębie przebudowanego przepustu zgodnie z wymogami RZGW Gliwice (pismo z dnia 20.10.2014r.) jako robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Istniejący teren w obszarze inwestycji stanowią użytki niezagospodarowane, na których nie prowadzi się żadnej działalności gospodarczej. W sąsiedztwie teren jest zabudowany niską zabudową domków jednorodzinnych. W czasie podwyższonych stanów wód teren jest zalewany przez wody z rowu R-C oraz wodami z cofki rzeki Bierawki. Obszar inwestycji został oznaczony w MPZP jako tereny zalewowe wodami o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100lat - Q1%.

Powierzchnia zlewni rowu ustalona na podstawie mapy topograficznej wynosi 7,80 km².

Rów R-C jest głównym odbiornikiem wód z terenów zabudowanych i rolnych sołectwa Tworóg Mały, prowadzący wody poprzez przedmiotowy przepust do rzeki Bierawki. Posiada całkowitą długość 3,31 km od przepustu drogowego w ul. Wiejskiej (3x1500 cm betonowe) do przepustu wałowego długość 100,8 mb. Koryto uregulowane w latach 80 przy regulacji i budowie wału rzeki Bierawki. Parametry rowu szerokość w dnie 1,6 - 1,8m głębokość 2,3 m nachylenie skarp 1:0,75 do 1:1. spadek podłużny zmienny na długości 30 m poniżej przepustu $i=1,4\%$ dalej przeciwsfadek. W przekroju rowu rosną kilkuletnie drzewa, uniemożliwiające swobodny przepływ wody.

Jedynym uzbrojeniem w terenie jest napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20KV. Nie koliduje ona z zakresem robót i nie będzie w związku z tym w ramach projektu przebudowywana. Lokalizacja projektowanego przepustu i wykonania robót w stosunku do istniejącej sieci gwarantuje zachowanie odległości powyżej 10m.

Funkcjonujący betonowy przepust wałowy na ujściowym odcinku rowu R-C zlokalizowany w lewym wale rzeki Bierawki posiada przekrój kołowy o \varnothing 100 cm i zabudowany jest prostopadle do osi koryta rzeki Bierawki w km 20+655. Rzędna wlotu przepustu jest wyższa od rzędnej dna rowu na wlocie.

Przepust wałowy oraz koryto rowu R-C są w złym stanie technicznym. Na rowie występują przetamowania powodujące przeciwsfadek wynikający z zamulenia oraz niewystarczającej średnicy zabudowanego przepustu wałowego. Brak zapewnienia prawidłowego odpływu spowodowały zawężenie koryta oraz zanik spadku niwelety dna. Światło przepustu wałowego jest niewystarczające, aby przepuścić wody powodziowe. Utrudnienie w odpływie wód skutkują wylewaniem i podtapianiem terenów przyległych do ww. rowu melioracyjnego i po lewej stronie poniżej przepustu wałowego. Stan ten był przyczyną zalania terenów w czasie powodzi w latach 1997, 2010 i jest poważnym zagrożeniem przy każdorazowych większych opadach deszczu jak też roztopów.

Stąd też Gmina Sośnicowice podjęła starania w celu wykonania przebudowy przedmiotowych urządzeń.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu

W zakres robót związanych z inwestycją pt. „Przebudowa przepustu wałowego na rowie R-C w rejonie rzeki Bierawki w Tworogu Małym” wchodzi :

- wykonanie rozbiórki istniejącego przepustu wałowego \varnothing 1000 mm o dł. 5 m zlokalizowanego w lewym wale w km 20+655 rzeki Bierawki,
- wykonanie w miejscu rozebranego przepustu, przepustu dwuotworowego o \varnothing 1600 mm i dł. 5 m i odtworzenie rozebranego wału pod prowadzenie robót,
- wykonanie robót konserwacyjnych w korycie rzeki Bierawki w obrębie wylotu, polegających na uzupełnieniu palisady z pali drewnianych w dnie skarpy rzeki Bierawki i narzutu w dnie i na skarpach,

oraz przebudowa rowu R-C na długości od przepustu wałowego w przekroju rzeki Bierawki w km 20 + 655 do przepustu 3 x \varnothing 1500 mm zabudowanego pod ul. Wiejską – co jest przedmiotem odrębnej dokumentacji.

5. Opis parametrów technicznych projektowanej przebudowy przepustu wałowego

Istniejący przepust wałowy \varnothing 1000 mm posiada za małą średnicę, ponadto zlokalizowany jest prostopadle do nurtu rzeki Bierawki stąd odpływ wód jest tamowany przy ujściu do koryta rzeki.

Nowy dwuotworowy przepust 2 x \varnothing 1600 mm dł. 5 m z klapą zwrotną z przeciwcieżarem oraz z przyczółkami wlotowym i wylotowym wraz z umocnieniem betonowym komór zwiększy zaprawowy odpływ wód z koryta rowu R-C.

6. Dane dotyczące ochrony terenu

Nie stwierdzono negatywnego wpływu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000 jak i pozostałe formy ochrony przyrody. Wszystkie rozwiązania przewidziane w projekcie dotyczące wykonawstwa oraz eksploatacji urządzeń wodnych są zgodne z prawomocną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację

przedsięwzięcia. Decyzję burmistrza Sośnicowic Nr 6/2014 z dnia 23.07.2014r. znak RGG.6220.3.4.2014.IS (dołączono do opracowania).

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie obszaru Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, jego realizacja nie wprowadzi znaczących zmian w istniejącym środowisku naturalnym i nie zagraża celom utworzenia parku.

Teren nie należy do szczególnie cennych pod względem przyrodniczym. Nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz siedlisk przyrody.

7. Odpis pism i uzgodnień

Do opracowania dołączono:

- wyciąg i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały zatwierdzony Uchwałą Nr XXIII/222/2005 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 22.03.2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 53 z dnia 04.05.2005r. poz. 1362,
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji wydana przez Urząd Miasta w Kuźni Raciborskiej z dnia 02.10.2014r.,
- decyzja nr 6/2014 z dnia 23.07.2014r. o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia wraz z postanowieniem Burmistrza Sośnicowic z dnia 02.09.2014r. prostującym oczywistą omyłkę pisarską w decyzji,
- pismo RZGW z 15.01.2014r. dotyczące uzgodnienia opracowania pt. „Analiza w celu określenia lokalizacji i parametrów przepustu wałowego na rowie R-C w rejonie Bierawki w Tworogu Małym” oraz uzgodnienie projektu - pismo z dnia 20.10.2014r.,
- wypisy z ewidencji gruntów terenu objętego inwestycją,
- umowa użyczenia nr 1/2013 znak WGN-RGN.6845.00011.2013 z dnia 2 września 2013r. wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym dot. działek objętych inwestycją.

- zgoda Zarządu Starostwa Powiatowego na zajęcie terenu,
- zgoda UM Sośnicowice na zajęcie terenu (skomunikowania z drogą powiatową ul. Wiejska w Tworogu Małym),
- postanowienie dyrektora RZGW w Gliwicach z dnia 23.09.2014r. w sprawie decyzji zwalniającej z zakazów określonych w art. 88.1 Ustawy z 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późniejszymi zmianami),
- decyzja Marszałka Województwa Śląskiego nr 67/2014 z dnia 6 listopada 2014r. w sprawie odstąpienia od zakazu wykonania robót i obiektów budowlanych o odległości mniejszej niż 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych w trybie art. 88 n ust 1 pkt 4 i art. 88 n ust 3 ustawy z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2012r, poz. 145 z późniejszymi zmianami),
- decyzja z dnia 21.10.2014r. Zarządu powiatu gliwickiego w sprawie lokalizacji tymczasowego zjazdu z drogi powiatowej ul. Wiejskiej w Tworogu Małym na teren placu budowy,
- decyzja Marszałka Województwa Śląskiego w Katowicach nr 2479/05/2014 z dnia 3 grudnia 2014r. Wydziału Ochrony Środowiska na wykonanie urządzeń wodnych w związku z przebudową przepustu wałowego na rowie R-C w rejonie rzeki Bierawki w Tworogu Małym.

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

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

RADA MIEJSKA
W SOŚNICOWICACH

u c h w a ł a

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

§ 1.

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1. Przepisy ogólne, w tym:

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe, w tym:

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

Rozdział 3. Przepisy końcowe, w tym:

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Projekt planu dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XI/86/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 27 listopada 2003 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Tworóg Mały, zwanego dalej planem nr 7.

Z upoważnienia Burmistrza
Główny specjalista
ds. zagospodarowania przestrzennego

mgr inż. architekt Halina Waligóra
Nr dop. budl. 1305/94

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

§ 3.

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

- 9) *terenie* – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren o ustalonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 10) *obszarze* – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem,
- 11) *studium* - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice”, przyjęte uchwałą Nr XXI/113/96 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 3 grudnia 1996 roku,
- 12) *rysunku studium* – należy przez to rozumieć mapę nr 11, stanowiącą integralną część studium jako załącznik nr 1 do uchwały studium, o którym mowa w pkt.11),
- 13) *zmianie studium* - należy przez to rozumieć zmianę studium, o którym mowa w pkt.11), przyjęte uchwałą Nr XVIII/164/2004 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 5 października 2004 roku,
- 14) *rysunku zmiany studium* – należy przez to rozumieć jednolity rysunek studium (oznaczający załącznik nr 1 studium z naniesionymi zmianami studium), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały w sprawie zmiany studium, o której mowa w pkt.13),
- 15) *nieuciążliwych usługach i o nieuciążliwej działalności usługowo-wytwórczej* – należy przez to rozumieć takie usługi i działalności gospodarcze prowadzone w granicach niniejszego planu, których ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane i które, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, poza przedsięwzięciami, dla których sporządzone raporty nie wykazują, że ewentualne uciążliwe oddziaływanie nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane; ponadto: nie emitują nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagają składowania odpadów, nie powodują hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej (np. lokale gastronomiczne z działalnością nocną) i nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t), oraz nie powodują innych odczuwalnych uciążliwości w odczuciu użytkowników działek sąsiednich,
- 16) *ładzie przestrzennym, inwestycji celu publicznego, środowisku, działce budowlanej* - należy przez to rozumieć określenia stosowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 17) *zabudowie jednorodzinnej* - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 18) *ślužebności* – należy przez to rozumieć rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego odnoszącego się do nieruchomości gruntowej, regulowanego przepisami prawa cywilnego,
- 19) *strefach technicznych* - należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, a także do rowów melioracyjnych i cieków wodnych, o wielkościach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania, dostępowi do nich w celu bieżącej konserwacji oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, lub ochronie wynikającej z przepisów prawa wodnego i innych przepisów odrębnych,
- 20) *terenach zieleni urządzonej* - należy przez to rozumieć tereny zieleni ukształtowane w oparciu o opracowany projekt szaty roślinnej (obszar przekształcony kulturowo), w sposób odpowiadający parkowo-krajobrazowym zasadom kształtowania założeń roślinnych,
- 21) *terenach rekreacji i sportu* – należy przez to rozumieć tereny otwarte, na których realizowane są różne formy rekreacji sportowej z wykorzystaniem istniejącego i dostosowanego do tych form ukształtowania terenu, takie jak m.in.: polany do plażowania, biwakowania, do ćwiczeń i gier, boiska trawiaste w plenerze,
- 22) *zakazie zabudowy* – należy przez to rozumieć bezwzględny zakaz lokalizacji budynków,
- 23) *granicach terenów o zmienionym przeznaczeniu* – należy przez to rozumieć granice gruntów rolnych w stosunku do których została wyrażona zgoda na zmiany ich przeznaczenia wyrażone i oznaczone na mapie pn. "Wyniki oceny stanu zagospodarowania przestrzennego ustaleń planu ogólnego gminy Sośnicowice" stanowiącej rys. nr 8 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice,
- 24) *terenach zalewowych* – należy przez to rozumieć tereny zagrożone powodzią, oznaczające zasięg wody 100 letniej wód Q1%, których granice określone zostały na podstawie rzeczywistego zasięgu

terenów zalanych podczas powodzi w lipcu 1997 roku (wg ustaleń przedstawicieli gminy Sośnicowice z dnia 15.04.2004 r. wraz z korektami tych ustaleń pismem Burmistrza Sośnicowic z dnia 01.12.2004r.) z uwzględnieniem istniejących opracowań specjalistycznych,

- 25) *dobrach kultury współczesnej* – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wartość artystyczna lub historyczna,
- 26) *założeniach* – należy przez to rozumieć rozwiązania, o których mowa w "Projekcie założeń do planu zaopatrzenia Gminy Sośnicowice w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe", przyjęte uchwałą Nr VIII/58/2003 Rady Miejskiej w Sośnicowicach z dnia 30.06.2003 r.,
- 27) *granicy Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich (PK CKRW)* – należy przez to rozumieć przebieg granicy oznaczonej na rysunku planu nr 7, zgodnej z przebiegiem i oznaczeniem na rysunku studium i zmiany studium, w której zasięgu znajduje się obszar objęty niniejszym planem.

§ 4.

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

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

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

Ustalenia dotyczące rysunku planu

§ 6.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest **rysunek planu nr 7** wykonany w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. **Rysunek planu nr 7** obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i w granicach wyznaczonych zewnętrznymi liniami rozgraniczającymi.
3. Następujące **oznaczenia graficzne** na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Granica obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: linie ciągłe - obligatoryjne.
 - 3) Linie rozgraniczające tereny komunikacji: linie ciągłe - orientacyjne.
 - 4) Literowe symbole identyfikacyjne terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym.
 - 5) Główne ciągi pieszkie i rowerowe.
4. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
- 1) Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) granica Parku Krajobrazowego CKKRW,
 - b) tereny zalewowe (wody 100 letnie - Q 1%),
 - c) granice dolin (wyznaczające na rysunku planu tereny ochrony dolin wraz z ukształtowaniem, rzeźbą terenu i roślinnością).
 - 2) Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wartości przestrzeni publicznej:
 - a) historyczny układ ruralistyczny,
 - b) zabytkowy układ komunikacyjny,
 - c) zabytkowy budynek szkoły,
 - d) zabytkowe budynki mieszkalne,
 - e) kapliczki i krzyże przydrożne,
 - f) dominanta krajobrazowa funkcji usługowej.
5. Następujące symbole graficzne na rysunku planu oznaczają granice terenów oraz obiektów infrastruktury technicznej i inne:
- 1) Obiekty i strefy techniczne infrastruktury:
 - a) linie energetyczne (20 kV, 10 kV)
 - b) sieci wodociągowe,
 - c) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) stacja transformatorowa,
6. Następujące oznaczenia inne na rysunku planu - nie stanowią ustaleń planu:
- a) wody płynące rzek, potoków, cieków wodnych, rowy,
 - b) wody powierzchniowe stojące: stawy, zbiorniki wodne,
 - c) tereny własności gminy,
 - d) oznaczenia ewidencji (działki, nr działek),
 - e) granice terenów o zmienionym przeznaczeniu,
 - f) złożone wnioski do planu - do 12.2003,
 - g) złożone wnioski do planu - po 12.2003.
7. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust.4 do 6 zaznaczone na rysunku planu nr 7 symbolami graficznymi, określają ich orientacyjne położenie i przebieg.
8. Oznaczenia inne, występujące po zewnętrznej stronie granic obszaru objętego planem, wyrażone na mapie symbolami graficznymi, wynikają z technicznej właściwości używanego w pracach planistycznych oprogramowania i stanowią jedynie informacje o stanie terenów znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

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

§ 7.

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

terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz z ustanowionych i wskazanych do ochrony form przyrody i krajobrazu:

- 1) Na obszarze objętym granicami planu nr 7 obowiązują następujące zakazy:
 - a) Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - b) Wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód gruntowych.
 - c) Lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji, których ewentualne oddziaływanie na środowisko (określone w raporcie) nie wykracza poza granice własności działki /ogrodzenia/, na której są zlokalizowane.
 - d) Użytkowania terenów w sposób mogący pogorszyć stan wód podziemnych.
 - e) Użytkowania terenów w sposób powodujący szkodliwe oddziaływanie obiektów i urządzeń na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych – za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
- 2) Na obszarze objętym granicami planu nr 7 obowiązują następujące nakazy:
 - a) Obowiązują rozwiązania gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami dla wszystkich terenów zainwestowanych - z uwzględnieniem rygorów wynikających z położenia obszaru objętego planem w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), określonych w przepisach odrębnych.
 - b) Nakazuje się utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych – wszelka przebudowa systemów melioracyjnych powinna być wykonywana przez specjalistyczne firmy wodno-melioracyjne, a warunki przebudowy powinny być ustalone przez właściwe służby wodno-melioracyjne.
 - c) Nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej, w tym: oczka wodne, stawy i inne zbiorniki wodne oraz zachowanie towarzyszących urządzeń wodnych; wszelka działalność inwestycyjna dotycząca budowy oraz rozbudowy lub przebudowy infrastruktury hydrotechnicznej i urządzeń wodnych musi być zgodna z zasadami i potrzebami ochrony wód oraz warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
 - d) Do czasu budowy oczyszczalni ścieków i realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (z obowiązkiem sprawdzania ich szczelności) oraz indywidualnych i grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków sanitarnych, pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
 - e) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice Parku Krajobrazowego Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich PK CKKRW** i ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązujące wraz z określonymi w planie zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonymi dla terenów i obiektów występujących w ich obszarze. Na terenach leśnych w obszarze parku dopuszcza się wyłącznie użytkowanie i zagospodarowanie w celach turystycznych, wypoczynkowych i edukacyjnych. Wyklucza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele. Określone w planie zasady obowiązują łącznie z określonymi w przepisach odrębnych, w tym z ustaleniami planu ochrony Parku Krajobrazowego CKKRW na terenach objętych projektem planu miejscowego - za wyjątkiem dopuszczonych w planie.
 - f) Oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **granice doliny**, określające granice naturalnej doliny rzeki Bierawki i jej dopływów występujących w niniejszym planie, na którym obowiązują zasady ochrony określone w przepisach odrębnych wraz z zasadami określonymi dla terenów o przeznaczeniu podstawowym ZPE.
 - g) Nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych oraz ochronę skupisk i przyrodniczo cennych egzemplarzy roślinności wysokiej (leśnej i zadrzewień śródpolnych) stanowiących trwały element zagospodarowania terenu.
2. W celu ochrony zdrowia i bezpieczeństwa publicznego ustala się następujące zasady ochrony przed zagrożeniami obowiązujące na całym obszarze objętym granicami planu.
 - 1) W celu ochrony terenów przed zagrożeniem powodzi, oznacza się na rysunku planu tereny zalewowe stanowiące strefę zasięgu wód 100 - letnich Q1% i ustala się zakaz zabudowy terenów w jej granicach oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, za wyjątkiem dopuszczonych w planie. Na terenach objętych zagrożeniem powodziowym tj. na

terenach zalewowych, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach.

- 2) W celu ochrony terenów przed uciążliwym oddziaływaniem górnictwa węglowego, nakazuje się przedsiębiorcy 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.
 - 3) Obowiązuje zakaz stawiania na terenach zurbanizowanych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitujących pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się nakaz stosowania technologii grzewczych wykorzystujących ekologiczne źródła energii; nakaz ten dotyczy odpowiednio rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących.
 - 5) Oznacza się na rysunku planu symbolami graficznymi istniejące i projektowane elementy infrastruktury elektroenergetycznej (zgodnie z założeniami, o których mowa w § 3, ust.1, pkt.26) niniejszej uchwały) i ustala się strefy techniczne linii energetycznych: 20 kV o szerokości 20 m (po 10 m od osi w obie strony) oraz 10 kV o szerokości 10 m (po 5 m od osi w obie strony).
 - 6) Ustala się strefę techniczną sieci wodociagowych o szerokości 3,0 m od osi w obie strony.
 - 7) Dla nowoprojektowanych sieci kanalizacji ustala się ich strefę techniczną o szer. min 5,0 m od osi w obie strony dla obiektów kubaturowych i o szer. 2,0 m od osi w obie strony dla pozostałych elementów zagospodarowania.
 - 8) Dopuszcza się stosowanie odstępstw od podanych wyżej w ust.2 pkt.5), 6) i 7) szerokości stref infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W celu poprawy bezpieczeństwa ruchu i użytkowników terenów przylegających do ulicy oraz ochrony zdrowia ludzi - ustala się niezbędne poszerzenie istniejących ogólnodostępnych pasów ulicznych oznaczonych liniami rozgraniczającymi - orientacyjnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
 4. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony i kształtowania środowiska oraz ochrony i kształtowania krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami i ustaleniami wynikającymi z innych przesłanek.
 5. W zasadach zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązują ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określone ustaleniami dotyczącymi terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązujące wraz z oznaczeniami graficznymi stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

§ 8.

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

1. Ochrona konserwatorska:

- 1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe, podlegają ochronie prawnej, określonej w przepisach odrębnych,
 - 2) ustala się obowiązek opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach, wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, modernizacji i adaptacji realizowanych w oznaczonych na rysunku planu **terenach i obiektach o wartościach kulturowych, zabytkowych oraz obiektach stanowiących dobro kultury współczesnej** wskazanych do objęcia ochroną, wraz z ich bezpośrednim otoczeniem.
2. Zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych na rysunku planu zostają ponadto oznaczone symbolami graficznymi **tereny i obiekty o wartościach kulturowych, zabytkowych:**

- 1) historyczny układ ruralistyczny wraz z zabytkowym układem komunikacyjnym wskazany do objęcia ochroną konserwatorską; zachowany układ przestrzenny stanowiący wartość kulturowo-przestrzenną wraz z doliną rzeki Bierawki i dolinami jej dopływów - w ustaleniach planu wyróżnia go i podkreśla funkcja ośrodkowa zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU, wraz z ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych,
- 2) zabudowania gospodarskie i budynki mieszkalne z przełomu XIX i XX w. oraz ceglany budynek szkolny przy ul. Raska, o dużych wartościach historycznych, wskazane w studium do ochrony - obowiązują warunki i zasady zagospodarowania określone w ustaleniach planu dla terenów o przeznaczeniu podstawowym MU oraz warunki określone w przepisach odrębnych,
- 3) istniejące kapliczki przydrożne; wskazane w studium i ustaleniami niniejszego planu do ochrony (w tym kapliczka drewniana z XIX w. przy ul. Wiejskiej pomiędzy linią kolejową i rzeką Bierawka oraz starodrzew - lipa drobnolistna przy kapliczce) i ustala się by sposób zagospodarowania bezpośredniego otoczenia podkreślał i eksponował te obiekty jako stanowiące dobra kultury współczesnej.

Ustalenia dotyczące terenów chronionych w tym o zakazie zabudowy

§ 9.

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

1. Na terenach oznaczonych symbolem ZPE - o przeznaczeniu podstawowym tereny zieleni w strefach naturalnych ciągów ekologicznych, ustala się, co następuje:
 - 1) Na terenach nakazuje się:
 - a) kształtowanie terenu jako założenie przyrodniczo-krajobrazowe o charakterze parku krajobrazowego w dolinie cieków wodnych oraz obniżen terenu,
 - b) renaturyzację rzeki Bierawki i jej dopływów w zakresie zgodnym z wymogami ochrony przeciwpowodziowej i przeciwerozryjnej,
 - c) utrzymanie istniejących rowów i cieków wodnych wraz z zachowaniem zieleni przybrzeżnej niskiej i wysokiej, łąk i pastwisk,
 - d) uporządkowanie i pielęgnację istniejącej roślinności (konieczne wycinki sanitarne drzew i krzewów), koszenie traw.
 - 2) Na terenach zakazuje się:
 - a) wkraczania z zabudową w obręb doliny i przegradzanie doliny,
 - b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,5 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.
 - 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 kalenicy, z wyłączeniem budynków w stanie istniejącym wyższych, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości, lub budynków z płaskim dachem, dla których dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego; kształty dachów: dach spadzisty o nachyleniu połaci 27 do 45 stopni; pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź, z dopuszczeniem materiałów dachówko-podobnych pod warunkiem utrzymania kolorystyki materiałów naturalnych),
 - b) zmianę użytkowania istniejącej zabudowy na funkcje usługowe związane z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne itp.

- c) wprowadzenie uzupełniających nasadzeń zieleni o charakterze parkowo-krajobrazowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów - w formie dekoracyjnych grup i pasów zieleni, zorientowanych podłużnie do doliny, tj. w sposób umożliwiający i stymulujący przewietrzanie doliny,
 - d) realizację terenowych obiektów małej architektury, w tym prowadzenie atrakcyjnych przestrzennie głównych ciągów pieszych i rowerowych (w tym np.: „ścieżki zdrowia” z urządzeniami do ćwiczeń gimnastycznych, ścieżki dydaktyczne),
 - e) dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - f) niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Jako warunek zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, ochrony przeciwpowodziowej i ochrony adaptowanej zabudowy mieszkaniowej w strefie zagrożeń powodziowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów zalewowych - nakazuje się uzależnienie wydania zgody na rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków od uzgodnienia tych zamierzeń z Dyrektorem Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach, wraz ze spełnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** - o przeznaczeniu podstawowym **tereny leśne i zadrzewione** ustala się, co następuje:
- 1) Na terenach wprowadza się **nakazy i zakazy**:
 - a) zakaz dewastacji drzewostanu,
 - b) nakazuje się sukcesywnie prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów oraz uzupełniające nasadzenia zieleni o charakterze leśno-parkowym, przy stosowaniu rodzimych gatunków drzew i krzewów.
 - 2) Na terenach **dopuszcza się**: dojazdy, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1. do 2., **nakazuje się** prowadzenie prac pielęgnacyjnych dla utrzymania dobrego stanu ekologicznego terenów, podniesienie walorów krajobrazowych oraz poprawę ładu przestrzennego oraz kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób 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: **USTR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny usług sportu, turystyki i rekreacji**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.

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

- budynki istniejące i nowe dostosować do wymogów miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, sposobu kształtowania bryły (podziałów elewacji, rytmu okien, proporcji otworów okiennych i drzwiowych) oraz materiałów wykończeniowych - charakterystycznych dla architektury regionalnej,
 - obowiązuje zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - wymagana likwidacja substandardowych budynków gospodarczych oraz modernizacja pozostałych, pod warunkiem poprawy ich wystroju architektonicznego i dostosowania do architektury budynku mieszkalnego,
 - modernizacja, przebudowa układu wewnętrznego oraz wystroju zewnętrznego zabudowy mieszkaniowej w celu poprawy warunków użytkowych i sanitarnych,
1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN** o przeznaczeniu podstawowym: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, ustala się, co następuje:
- 1) Na terenach **ustala się**:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczonymi nieuciążliwymi usługami;

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

- turystycznego, informacji i łączności, z zalceciem wykształcenia przestrzeni publicznych w formie pasaży handlowo-usługowych i przestrzeni służących integracji mieszkańców,
- c) wymiana budynków mieszkalnych zużytych technicznie; uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy, obiektami dostosowanymi skalą do pozytywnych przykładów zabudowy istniejącej,
 - d) dla budynków mieszkalnych zaleca się przeznaczanie parterów budynków pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
 - e) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania - pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu oraz warunków określonych w lokalnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Na terenie MU **zabrania się**:
- a) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym obiektów jednokondygnacyjnych takich jak typowe, powtarzalne kioski, pawilony i wiaty,
 - b) lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, agresywnych architektonicznie oraz lokalizacji urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne.
- 3) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne**:
- a) budynki użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego,
 - b) obiekty i urządzenia małej architektury,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) pasaże handlowo-usługowe, z dopuszczonymi miejscami postojowymi w zieleni,
 - e) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - f) dojazdy, miejsca postojowe w wielkości określonej w przepisach odrębnych, na własnych działkach.
- 4) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**:
- a) budynek lub zespół budynków dla przeznaczenia podstawowego, realizowane w formie zabudowy szeregowej lub wolnostojącej;
 - b) realizacja nowej zabudowy na zasadzie uzupełnień i kontynuacji linii zabudowy utworzonej przez obiekty istniejące,
 - c) nowe budynki mieszkalne - zaleca się sytuować w formie kwartału zabudowy, z dopuszczeniem pozostawienia istniejących budynków jako wolnostojące,
 - d) realizacja drugiej linii zabudowy, lub innej niż obrzeżnej "kwartałowej" formy zabudowy, wyłącznie poprzez ustanowienie służebności przejazdu,
 - e) nowoprojektowane budynki mieszkalne i usługowe o wysokości: do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy; zalecenie stosowania dachów dwupołaciowych, przy sytuowaniu głównych kalenic dachów równoległe do ulicy, o nachyleniu połąci dachowych około 27 - 45 stopni; pokrycia dachów w kolorze naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); poza strefą historycznego układu urbanistycznego - dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych); elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno);
 - f) partery lokali usługowych: z zastosowaniem prześwitów i przeszkleń, przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą, w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym; obowiązuje najwyższa możliwa jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
 - g) dopuszcza się podwyższenie wysokości istniejącej zabudowy dwukondygnacyjnej z płaskim dachem poprzez nadbudowę poddasza użytkowego, przy spełnieniu warunków dostosowania gabarytów nadbudowywanego budynku do gabarytów istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, utrzymania nieprzekraczalnej wysokości budynku: 12.0 m od poziomu terenu do szczytu kalenicy oraz spadku dachu o nachyleniu połąci dachowych około 40 - 45 stopni,
 - h) obowiązuje wysoka jakość detalu architektonicznego elewacji frontowej budynków (oświetlenie, zieleń dekoracyjna),
 - i) oznacza się na rysunku planu symbolem graficznym **dominantę krajobrazową dla funkcji usługowej**; obowiązuje ukształtowanie zabudowy umożliwiającej zarówno ekspozycję krajobrazu (tarasy i platformy z widokiem w kierunku doliny rzeki Bierawki), jak i stanowiącej

atrakcyjną architektonicznie dominantę w krajobrazie - w tym celu dopuszcza się przekroczenie obowiązującej wysokości i gabarytów, lecz nie więcej niż o 30 % łącznej kubatury brutto budynku lub ich zespołu,

- j) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MU określone w § 11, ust.2 pkt. 2) i 3).
3. Oznacza się symbolem USTR na rysunku planu tereny o przeznaczeniu podstawowym: **tereny usług sportu, turystyki i rekreacji.**
- 1) Na terenach ustala się:
 - a) tereny rekreacji i sportu,
 - b) lokalizacja urządzeń i obiektów użytkowych małej architektury dla rekreacji codziennej oraz turystyki i sportu, wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
 - 2) Na terenach ustala się **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) obiekty i urządzenia towarzyszące dla obsługi sportu, turystyki i rekreacji, takie jak: mała gastronomia (kawiarenki, bistra), punkty handlowo-turystyczne,
 - b) zieleni urządzona, komponowane nasadzenia roślinne o charakterze leśnym parkowym,
 - c) dojazdy, parkingi, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
 - 3) Na terenach ustala się następujące **lokalne zasady zagospodarowania:**
 - a) zabudowa dla realizacji programu przeznaczenia dopuszczalnego nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni terenów, o których mowa w ust.3,
 - b) forma obiektów: obiekty realizowane jako wolnostojące budynki jednokondygnacyjne w formie pawilonów parkowych; nieprzekraczalna wysokość obiektów kubaturowych - 1 kondygnacja nadziemna (+ poddasze użytkowe) tj. maksymalnie 4,0 m od poziomu terenu do okapu dachu, lecz nie więcej niż 9,0 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 pawilonów powinny być przestrzennie powiązane z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

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

- g) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
 - h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
- 2) Na terenach MU ustala się następujące parametry dla działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie wolnostojącej: 900 m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla budynku mieszkalnego i usługowego w zabudowie szeregowej: 450 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna działki (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 50 % całości działki,
 - d) geometryczna forma działki zbliżona do prostokąta,
 - e) dla działek poza pierwszą linią zabudowy obowiązuje zapewniony dostęp do drogi publicznej polegający na ustanowieniu służebności,
 - f) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy wolnostojącej: 20 m,
 - g) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy szeregowej: 7,5 m,
 - h) istniejące uzbrojenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wymagające jedynie wykonania przyłączy.
- 3) Na terenach MU w strefie **historycznego układu ruralistycznego** warunkiem przeprowadzenia ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości jest opracowanie koncepcji podziału wraz z kompleksową koncepcją programowo-przestrzenną całości terenu objętego liniami rozgraniczającymi, ze spełnieniem wymagań określonych w przepisach odrębnych i uzyskanie jej akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.
- 4) Na terenach **USTR** - na wydzielonej działce - stanowiącej adaptowane w planie tereny sportu i rekreacji, nie przewiduje się konieczności przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Ewentualny wtórny podział wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej polegającego na ustanowieniu służebności. Powierzchnia biologicznie czynna terenu objętego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 70 % całości działki,
3. Nie wyklucza się w niniejszym planie wystąpienia sytuacji szczególnych wymagających zmiany własności, gdy istniejące granice własności uniemożliwiają realizację przeznaczenia podstawowego. Zmiany te następować mogą zgodnie z ustaleniami niniejszego planu w sposób określony na rysunku **planu nr 7** z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. **Ustalenia dotyczące kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**
- 1) W granicach terenu objętego **planem nr 7** obowiązujące wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczą zasad kształtowania ładu przestrzennego na terenach zurbanizowanych. Ustalenia planu określają parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, takie jak: lokalne zasady zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy, wielkości powierzchni działki, w tym procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej oraz gabaryty i wysokości projektowanej zabudowy, geometrię dachu, rozwiązania materiałowe i kolorystykę - jako obowiązujące ustalenia dla dominujących w planie terenów o przeznaczeniu podstawowym **MN, MU i USRT** oraz dla pozostałych terenów o dopuszczalnej zabudowie.
 - 2) Dla wykreowania ośrodkowego układu ruralistycznego o charakterze centrum sołectwa Tworóg Mały, ustala się zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej MU z zaleceniem ukształtowania terenów jako zorganizowanego zespołu mieszkaniowo-usługowego.
 - 3) Ustaleniami dodatkowymi, współbrzmiającymi z ustaleniami planu i podkreślającymi zasady budowy przestrzeni publicznych w obszarze planu, są ustalenia wyrażone na rysunku planu **symbolami graficznymi**. Oznaczenia te wskazują zasady kształtowania terenów i obiektów wyrażone w formie granic, linii i punktów, takich jak m.in.: nieprzekraczalne linie zabudowy, granice historycznego układu ruralistycznego, linie zabytkowego układu komunikacyjnego, oraz punktowo: obiekty

stanowiące dziedzictwo kulturowe, dobra kultury współczesnej - uzupełniające zasady kształtowania przestrzeni i decydujące o wartości przestrzeni publicznej w obszarze planu.

- 4) Ustalenia niniejszego planu dotyczą również warunków adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, formułując nakazy dostosowania współczesnej, częściowo dysharmonijnej zabudowy do miejscowej tradycji architektonicznej w zakresie gabarytów, kształtowania bryły, geometrii i formy dachu modernizowanej i przebudowywanej zabudowy.
 - 5) Na terenach MN, MU: elementy informacji wizualnej o prowadzonej działalności usługowej dopuszcza się jedynie w granicach działki, na której zlokalizowane są usługi, z zastrzeżeniem by nie pogarszały one estetyki otoczenia i warunków zamieszkania na działkach sąsiednich (światło, dźwięk).
 - 6) Na wszystkich terenach wygradzanych w obszarze objętym planem obowiązują jednakowe wymagania dotyczące formy i estetyki ogrodzeń: cechy architektoniczne (forma i detal architektoniczny) winny odznaczać się wysoką estetyką; zaleca się stosowanie ażurowych form ogrodzeń lub alternatywnie „zielonych ogrodzeń” (żywopłoty, zimozielone krzewy, niskie drzewa i krzewy ozdobne), z zakazem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych od strony ulicy. Stawianie prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń blaszanych pomiędzy wydzielonymi działkami uzależnione jest od uzyskania zgody właścicieli przyległych posesji.
 - 7) Oznacza się na rysunku planu nr 7 symbolem graficznym: **główne ciągi piesze i rowerowe** i zaleca się wprowadzenie oświetlenia parkowego wzdłuż głównych ciągów pieszych i rowerowych; w docelowym zagospodarowaniu głównych ciągów pieszych i rowerowych obowiązują rozwiązania projektowe małej architektury i zieleni dekoracyjnej towarzyszącej ciągom pieszym i rowerowym - o wysokich walorach jakościowych i estetycznych.
- 2. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzenno-krajobrazowego:**
- 1) Ustalone w planie wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą także punktów widokowych i ekspozycji krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących już wartościowych terenów i obiektów (wskazanych do pełnienia funkcji szczególnej ochrony i ekspozycji przestrzenno-krajobrazowej), co wynika z położenia terenów objętych planem w obszarze Parku Kulturowego CKKRW.
 - 2) W obszarze objętym planem nakazuje się ochronę i kształtowanie krajobrazu terenów otwartych, w tym przede wszystkim terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym granic doliny rzeki Bierawki.
 - 3) Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym a także stosowanie pasm zieleni ochronnej maskującej i izolującej optycznie istniejące obiekty i urządzenia degradujące otaczający krajobraz.
 - 4) Obowiązuje kształtowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niezmnijający walorów architektonicznych i krajobrazowych terenów zainwestowanych (w miarę możliwości unikanie tras napowietrznych, prowadzenie podziemne sieci grupowanych w zbiorczych kanałach).
- 3. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji:**
- 1) Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji: nieprzekraczalne linie nowoprojektowanej zabudowy, w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące, z zastrzeżeniem zachowania warunków określonych w przepisach odrębnych.
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanych budynków określają minimalne odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalonej w niniejszym planie, oraz warunki określone w przepisach odrębnych:
 - dla dróg ogólnodostępnych (powiatowych), co najmniej: 20 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 8 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym,
 - dla dróg ogólnodostępnych gminnych, co najmniej: 15 m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, 6 m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanym.
 - 3) Dopuszcza się stosowanie zmiennej linii zabudowy dla obiektów kubaturowych na terenach zabudowanych, gdzie istniejąca trwała zabudowa uniemożliwia zachowanie minimalnej normatywnej linii zabudowy.
 - 4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni ustala się według linii zabudowy istniejącego zainwestowania z nawiązaniem do usytuowania frontowych ścian budynków, co najmniej na dwóch najbliższych nieruchomościach zabudowanych:

- a) jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego,
- b) nie dopuszcza się wprowadzenia zabudowy w pasie ulicznym,
- c) zachowane winny być przepisy ustawy o drogach publicznych oraz przepisy ustawy prawo budowlane.

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

§ 13.

1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: **tereny komunikacji**. Przeznaczenia terenów obowiązują wraz z **oznaczeniami graficznymi** stanowiącymi ustalenia dla tych terenów wyrażone na rysunku planu symbolami graficznymi.
 - 1) Ustala się podstawowy układ drogowo-uliczny wraz z terenami urządzeń komunikacji, który stanowią istniejące drogi ogólnodostępne (powiatowe i gminne) oznaczone na rysunku planu nr 7:
 - a) drogi powiatowe i gminne - lokalne - oznaczone symbolem „KL”;
 - b) drogi gminne - dojazdowe - oznaczone symbolem „KD”;
 - c) główne ciągi piesze i rowerowe.
 - 2) Ustala się następujące zasady obsługi terenów w zakresie komunikacji:
 - a) zapewnienie połączeń terenów zabudowy ulicami lokalnymi i dojazdowymi z siecią zewnętrznych dróg i ulic o charakterze ponadlokalnym,
 - b) zapewnienie dojazdu do mieszkaniowych działek budowlanych oraz poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę ulicami ogólnodostępnymi lokalnymi i dojazdowymi,
 - c) w obrębie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych;
 - d) drogi niepubliczne: ulice dojazdowe do działek - niewyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi wewnętrzne niepubliczne w postaci ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; obowiązuje wytyczenie ciągów pieszo-jezdnych w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów projekty podziałów gruntów; zakres przestrzenny projektu winien obejmować tereny znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, ze wskazaniem sposobu włączenia do istniejących dróg publicznych oraz wskazaniem możliwości prowadzenia lokalnej sieci uzbrojenia technicznego.
 - 3) Adaptuje się istniejące tereny komunikacji i wyznacza się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi orientacyjne granice przebiegu istniejących tras komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami jak niżej:
 - a) **KL** - drogi i ulice klasy lokalnej,
 - b) **KD** - ulice klasy dojazdowej.
 - 4) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, z uwzględnieniem zasad określonych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały:
 - a) docelowo projektuje się dostosowanie parametrów technicznych dróg i ulic, o których mowa w ust.1 pkt.3) zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych, co wpłynie na usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawę ładu przestrzennego i bezpieczeństwa publicznego,
 - b) dostosowanie parametrów technicznych w szczególności dotyczy podstawowych elementów ulicy i urządzeń z nią związanych: szerokości jezdni i chodników oraz układu łuków i odcinków prostych jezdni,
 - c) przy modernizacji ulic należy, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, w maksymalnym stopniu utrzymać istniejącą zieleń wysoką (szpalery, układy alejowe); w ciągach powyżej 10 miejsc postojowych, lokalizowanych wzdłuż ulic, wprowadzać grupy zieleni.; przy przebudowie ulic należy uwzględniać zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej wynikające z przepisów niniejszej uchwały i przepisów odrębnych,
 - d) modernizowane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.