

Uchwała Nr XXXII/ 469/ 2005

Rady Miasta Racibórz

z dnia 25 maja 2005 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar
w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 Ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza”

Rada Miasta Racibórz

uchwała

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar
w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem”, obejmuje obszar w granicach terenów zainwestowanych i rozwojowych jednostki strukturalnej Ostróg o powierzchni 265,20 ha, w granicach określonych w Uchwale Nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku, ograniczony:
 - 1) od północy – prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry oraz lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi;
 - 2) od wschodu – lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi;
 - 3) od południa – linią kolejową oraz nurtem rzeki Odry;
 - 4) od zachodu – nurtem rzeki Odry oraz prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry.
2. Z obszaru objętego planem wyłącza się tereny:
 - 1) objęte uchwałami:
 - a) Uchwałą NR XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:
 - teren pod urządzenia obsługi funkcji cmentarnej, a w szczególności pod warsztaty kamieniarskie, pawilony handlowe, parkingi (SO1)-przy ul. Rudzkiej,
 - b) Uchwałą Nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 25 marca 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:
 - teren usług rekreacyjno-sportowych (F2 „US”), o pow. 1,03 ha.-przy ul. Książęcej, róg ul. Królewskiej,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (F23 „MJ”) o pow. 2,09 ha.-przy ul. Brzozowej,
 - teren udokumentowanego złoża kopalin (FZK) o pow. 4,53 ha.-w rejonie doliny Odry,

- c) Uchwałą NR XXIV/351/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 roku, w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu tj.:
- teren w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obwodnicy miasta (droga Pszczyna-Rybnik-Opole), przebiegającej od granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Brzezie do granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Miedonia, w sprawie przystąpienia do sporządzania którego, Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXV/462/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku,
- d) Uchwałą NR XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu, polegającej na wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu Działkowego „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzką, Siwonia, Cecylii, Malczewskiego);
- 2) teren, na którym usytuowana jest linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa), stanowiący teren zamknięty ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
3. Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem, a stanowiących ustalenia niniejszego planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności obejmujących:
- 1) porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniający występujące uwarunkowania rozwoju – w tym zasoby środowiska kulturowego (historyczny układ przestrzenny), i przyrodniczego (krajobraz doliny rzeki Odry);
 - 2) ochronę interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia ich potrzeb.

§ 2

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącej część graficzną nr 1a, (4 sekcje).
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrysie w skali 1 : 25000 ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza”, (uchwalonego uchwałą Nr IX/91/2003 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 czerwca 2003 roku), stanowiącym część graficzną nr 1b.
3. Części graficzne odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
4. Stwierdzenie Rady Miasta, zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

§ 3

1. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko”.
2. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

§ 4

1. Ustalenia planu odnoszące się do obszaru, o którym mowa w ustępie 1 paragrafu 1 niniejszej uchwały zostają wyrażone w postaci:

1) ustaleń tekstowych stanowiących:

- a) przepisy ogólne Rozdział 1,
- b) przepisy szczegółowe:
 - przeznaczenie terenu Rozdział 2,
 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Rozdział 3,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego Rozdział 4,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Rozdział 5,
 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Rozdział 6,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu Rozdział 7,
 - granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Rozdział 8,
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rozdział 9,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Rozdział 10,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Rozdział 11,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Rozdział 12,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art 36 ust.4 ustawy Rozdział 13,
- c) przepisy końcowe Rozdział 14;

2) ustaleń graficznych określających:

- a) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
- b) granice obszaru objętego planem,
- c) linie rozgraniczające tereny wydzielone w ramach obszaru objętego planem o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) oznaczenia literowe przeznaczeń podstawowych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które zawierają:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - U – tereny zabudowy usługowej,
 - UP – tereny zabudowy usług publicznych,
 - US – tereny sportu i rekreacji,
 - P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - B,S – tereny składów i magazynów,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZI – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej,
 - ZC – tereny cmentarzy,
 - RO – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych,
 - IS – tereny urządzeń i obiektów specjalnych,
 - ZZ – tereny zagrożone powodzią,
 - WS – tereny wód powierzchniowych,
 - KDG – tereny dróg publicznych klasy główna,
 - KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalna,
 - KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa,
 - KP – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych,
 - KPK – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszo-jezdných,
 - KR – tereny publicznych wydzielonych ścieżek rowerowych,
 - KSG – tereny obsługi komunikacji - garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe),
 - ITC – tereny urządzeń ciepłowniczych,

- e) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem terenów podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne w których mieszczą się:
 - strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
 - strefa ingerencji konserwatorskiej „B”,
 - strefa centralnej przestrzeni publicznej,
 - strefy techniczne,
 - f) oznaczenia występowania w ramach obszaru objętego planem obiektów lub elementów podlegających ochronie lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne, w których mieszczą się:
 - obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków,
 - wartościowe obiekty i zespoły, wskazane do wpisania do gminnej ewidencji zabytków,
 - kaplice, krzyże przydrożne i figury świętych,
 - obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem,
 - pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu,
 - otwarcia widokowe (w tym ochrony ekspozycji dominant wysokościowych),
 - strefa ochrony ekspozycji panoramy miasta „E”,
 - g) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.
2. Część graficzna nr 1a obok ustaleń graficznych, o których mowa w punkcie 2, ustępu 1 zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:
- 1) sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociąg istniejący,
 - b) kanalizacja sanitarna istniejąca,
 - c) kanalizacja deszczowa istniejąca,
 - d) ciepłociąg istniejący,
 - e) gazociąg średnio i niskoprężny istniejący,
 - e) linia napowietrzna 15KV istniejąca,
 - f) kabel średniego napięcia projektowany;
 - 2) zalecane linie podziału na działki budowlane;
 - 3) otwarcia widokowe na strukturę funkcjonalną-przestrzenną (w tym dominanty wysokościowe) obszaru objętego planem, o „miejscu” otwarcia znajdującym się poza granicami opracowania planu;
 - 4) przekroje EE wzdłuż ulicy Karola oraz fragmentu ul. „Starej” Rudzkiej, ich oznaczenie w części graficznej nr 1a;
 - 5) oznaczenia literowe terenów wyłączonych z obszaru objętego planem:
 - a) objęte uchwałami:
 - uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 roku,
 - uchwałą nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 25 marca 1999 roku,
 - b) terenu, przez który przebiega linia kolejowa, stanowiącego teren zamknięty,
 - c) terenu objętego uchwałą nr XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu, polegającej na wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu Działkowego „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzką, Siwonia, Cecylii, Malczewskiego).
3. Przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 7 – „Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu” dotyczą każdorazowo jednego (lub grupy), wymienionego (wymienionych) w poszczególnych paragrafach tego rozdziału, terenu (terenów), oznaczonego numerem i symbolem literowym (oznaczonych odpowiednio numerami i symbolami literowymi) oraz wydzielonego (wydzielonych) liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, przepisy zawarte w pozostałych rozdziałach dotyczą całego obszaru objętego planem.

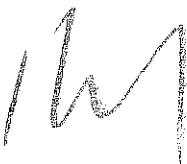
§ 5

Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych - granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu, stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami);
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w lit.c, punktu 2, ustępu 1, paragrafu 4;
- 4) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wydzielonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako uzupełniające;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu, albo stanowią element struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) przestrzeni publicznej – zgodnie z definicją zawartą w art.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponadto należy przez to rozumieć miejsca w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (rynek, place miejskie, ulice, itp.) w szczególności te, które „służą za miejsce spotkań koncentracji życia społecznego, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów”, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd. (na poziomie jednostki strukturalnej lub miasta);
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, (usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli, wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu bryły budynku (po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych), który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki;
- 10) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub ogrodzeniu;
- 11) rewitalizacji istniejącej zabudowy – należy przez to rozumieć odnowę najstarszej części miasta polegającą na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści;
- 12) starannie dobranym materiale, właściwych proporcjach w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, sztyłów, krat zabezpieczających – należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu w aspekcie kolorystyki i wielkości;



- 13) tradycji miejsca – należy przez to rozumieć widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziałujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;
- 14) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wysowaną w części graficznej nr 1a lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (co najwyżej na 1,50 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (30% na długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inaczej ustalenia rozdziału 7;
- 15) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce;
- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 17) aranżacji sezonowej – należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów;
- 18) magazynu hurtowego – magazynu handlowego, prowadzący sprzedaż hurtową (głównie dla podmiotów gospodarczych), prowadzący ewidencję ruchu i stanu towarów magazynowych;
- 19) towarów nie konsumpcyjnych – towary, których zużycie odbywa się głównie w strefie produkcji, w szczególności towary przeznaczone do produkcji rolniczej (np. maszyny, narzędzia i urządzenia rolnicze, nasiona, pasze, środki ochrony roślin, nawozy sztuczne), materiały budowlane i instalacyjne, wykończeniowe itp.;
- 20) kompensacji przyrodniczej – rozumie się przez to zespół działań służących przywróceniu równowagi przyrodniczej, określonej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 21) strefach technicznych – należy przez to rozumieć strefę uciążliwości, strefę ochronną, strefę kontrolowaną od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obejmujące:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 22) większe prace ziemne – należy przez to rozumieć głębokie wykopy – dotyczące realizacji przedsięwzięć liniowych, sieciowych, drogowych, budowy dużych obiektów kubaturowych powyżej 200m² powierzchni zabudowy;
- 23) dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, w jakim pozostaną tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem do czasu zagospodarowania tychże terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały - należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania łącznie z możliwością wykonania remontów obiektów kubaturowych (z zastrzeżeniem, iż w sytuacji położenia w liniach rozgraniczających dróg konieczność uzyskania uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi), o ile wyżej wymienione działania nie są inaczej regulowane przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 24) rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym:
 - a) usługowym – wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nie tworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,
 - b) produkcyjnym – samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp.;
- 25) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć definicję powierzchni sprzedaży zgodnie z art.2 pkt.19 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80; poz.717 z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

- 26) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z art. 2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały.
- 27) nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć definicję nieruchomości gruntowej zgodnie z art.4 pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce gruntami (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603) na dzień podjęcia niniejszej uchwały.
- 28) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwekcyjne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 7

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w paragrafie 8 oraz na zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki, w tym w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.
2. Zastrzeżenie, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu nie dotyczy terenów zagrożonych powodzią o symbolach **K1ZZ + K2ZZ**.
3. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą występować: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami **K1P+K8P; K1BS+K6BS; K1ZI+K2ZI** również dla samochodów ciężarowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleni urządzone, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami **MW** towarzyszące obiekty sportu i rekreacji – o ile nie są wykluczone przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

§ 8

1. Wyznacza się tereny wydzielone w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerem i symbolem, dla których określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające zgodnie z podanym w tabeli:

Lp.	Numer i symbol terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Uzupełniające przeznaczenie terenu (o ile takie zostało ustalone)
1	K1MN + K44MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, - zabudowa usługowa prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej (handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego).
2	K2MW + K16MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	- zabudowa usługowa prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła), - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3	K1MWU +K7MWU	zabudowa mieszkaniowa i usługowa (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła).	

4	K1U ÷ K16U	zabudowa usługowa (handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego).	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa mieszkaniowa (z wyłączeniem przeznaczenia dla funkcji mieszkaniowej pierwszej kondygnacji budynku), w tym prowadzona jako towarzysząca funkcji usługowej, - usługi publiczne, - usługi hotelarskie na terenie oznaczonym symbolem K4U.
5	K1UP ÷ K11UP	usługi publiczne z możliwością docelowo zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem docelowo zmiany przeznaczenia podstawowego dla baz i składów na terenie oznaczonym symbolem K 1UP.	<ul style="list-style-type: none"> - zabudowa usługowa.
6	K1US ÷ K4US	usługi sportu i rekreacji.	<ul style="list-style-type: none"> - na terenach oznaczonych symbolami K 1US i K 2 US zabudowa usługowa w szczególności drobnego handlu i gastronomii, związana wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego.
7	K1P ÷ K8P	obiekty produkcyjne, składy i magazyny z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem docelowo zmiany przeznaczenia podstawowego na usługi, w tym publiczne na terenie oznaczonym symbolem K 8P.	<ul style="list-style-type: none"> - magazyny prowadzące sprzedaż detaliczną towarów nie konsumpcyjnych o pow. sal sprzedażowych do 1999m², - rzemiosło, w tym nieuciążliwe, - istniejące schronisko dla zwierząt, na terenie oznaczonym symbolem K2P, - cmentarz dla zwierząt ze wskazaniem terenu pomiędzy terenem istniejącego schroniska dla zwierząt a terenem oznaczonym symbolem K 1 ZI, - zespoły garaży na terenie oznaczonym symbolem K3P, - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca wyłącznie prowadzonej działalności zgodnie z przeznaczeniem terenu, na terenie oznaczonym symbolem K5P, - stacje paliw płynnych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 2P ÷ 5P.
8	K1B,S ÷ K6B,S	składy i magazyny.	<ul style="list-style-type: none"> - rzemiosło nieuciążliwe, drobna produkcja, - dla terenu oznaczonego symbolem K 4B,S usługi publiczne.
9	K 1ZP ÷ K 15ZP	zieleni urządzona.	<ul style="list-style-type: none"> - usługi gastronomii na terenach oznaczonych symbolami 14ZP i 15ZP.
10	K1ZI ÷ K7ZI	zieleni urządzona izolacyjna.	<ul style="list-style-type: none"> - na terenach oznaczonych K1ZI i K2 ZI – parkingi (czasowe miejsca postojowe) oraz obiekty kubaturowe związane z obsługą parkingów, - na terenie oznaczonym K 4ZI uprawy, w tym ogrodnicze, sadownicze.
11	K1ZC ÷ K2ZC	cmentarz.	<ul style="list-style-type: none"> - obiekty kubaturowe związane z obsługą podstawowego przeznaczenia.
12	K1 IS ÷ K3 IS	tereny urządzeń i obiektów specjalnych (wałów ochrony przeciwpowodziowej).	
13	K1RO ÷ K2RO	tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych.	

14	K1 ZZ + K2ZZ	tereny zagrożone powodzią.	- na terenie oznaczonym symbolami K1ZZ zieleń urządzona (park stanowiący przestrzeń publiczną) oraz usługi sportu – strzelnica sportowa, - na terenie oznaczonym symbolem K2 ZZ zieleń łęgowa.
15	K1 WS + K 3WS	wody powierzchniowe rzeki Odry.	
16	K1 KDG + K3KDG	drogi publiczne klasy główna.	
17	K1 KDL + K11 KDL	drogi publiczne klasy lokalna.	
18	K1KDD + K42KDD	drogi publiczne klasy dojazdowa.	
19	K1 KPK	wydzielone ciągi pieszojezdne.	
20	K1KP, KR + K5KP, KR	wydzielone ciągi piesze i rowerowe.	
21	K1 KP + K4 KP	wydzielone ciągi piesze.	
22	K1 KSg + K8 KSg	garaże i parkingi.	
23	K 1 ITC	urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.	

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowej zabudowy, rozbudowa, remonty, w tym elewacji istniejącej zabudowy, powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 7.
3. Nowowznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe należy sytuować zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego nr 1a, ustalającymi linię zabudowy obowiązującą.
4. Ograniczenie lokalizacji nowych funkcji handlowych poza wyznaczoną strefą centralną oraz terenami z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej.
5. Dopuszcza się remonty oraz rozbudowę istniejących obiektów handlowych i byłych obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych do powierzchni całkowitej 200 m² (każdy), z zastrzeżeniem:
 - 1) regulacji dla strefy centralnej przestrzeni publicznej, określonych w rozdziale 7 § 15;
 - 2) rozbudowy istniejących obiektów handlowych na terenach oznaczonych symbolami K3U i K10U do powierzchni sprzedażowej powiększonej o 100% w stosunku do dotychczasowej powierzchni sprzedażowej (nie większej niż 1999 m²).

6. Na działkach stanowiących luki budowlane, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, należy przyjąć linię zabudowy przeważającą wzdłuż pierzei ulicy, przy której usytuowane są przedmiotowe luki budowlane.
7. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż wynikająca z warunków technicznych, jeżeli stanowi uzupełnienie zabudowy pierzei ulicy (w sytuacji kiedy sąsiednia działka nie została wcześniej zabudowana) lub realizację zabudowy szeregowej albo bliźniaczej.
8. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy usytuowanej w granicy działki i w odległościach mniejszych, niż wynikających z warunków technicznych.
9. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy obowiązującą, a linią rozgraniczającą ulicy należy wykorzystać wyłącznie dla:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki oraz dojścia do budynku, parkingów (czasowych miejsc postojowych) dla samochodów osobowych;
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) elementów użytkowych, w tym zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci, ogrodzenia;
 - 4) zieleni urządzonej.
10. Rozwiązania architektoniczne budynków nowo-wznoszonych i istniejących – rozbudowywanych i remontowanych, winny uwzględniać następujące elementy:
 - 1) kompozycja fasady:
 - a) fasady budynków nowo-wznoszonych i istniejących – rozbudowywanych i remontowanych, w tym budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej i zwarte pierzeje ulic muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji,
 - b) dopuszcza się odstępstwa od formy w sytuacji realizacji bądź przekształcania budynków wolnostojących w lukach budowlanych poza strefami odpowiednio ochrony i ingerencji konserwatorskiej „A” i „B”;
 - 2) rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:
 - a) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
 - b) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
 - c) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem:
 - budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą,
 - budynków infrastruktury technicznej;
 - 3) kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
 - a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
 - b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej;
 - 4) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
 - 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
 - a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
 - b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia;
 - 6) dopuszcza się dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków oraz pierzei ulic: Rudzkiej i Karola stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać opinię konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 7) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;

- 8) witryny sklepowe:
 - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
 - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz, z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
- 9) ogrodzenia działek:
 - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
 - b) zakaz budowy murów granicznych od strony ulic (na całej szerokości frontu działki),
 - c) zakaz używania prefabrykatów betonowych.
11. Zaleca się kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulicy Karola oraz na terenie usytuowanym na rogu ulicy Rudzkiej i Książęcej zgodnie ze wskazaniami przekroju EE, zamieszczonym w części graficznej nr 1a.
12. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (miejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
 - 1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę), z zastrzeżeniem, iż umieszczane w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B” każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
 - 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard:
 - a) w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”;
 - b) poza strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zieleni urządzonej, cmentarzy, terenach zagrożonych powodzią, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy;
 - 5) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia;
 - 6) dopuszcza się czasowe lokowanie reklam wielkogabarytowych typu billboard w sytuacji remontów obiektów kubaturowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§ 10

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego respektujące konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach korytarza ekologicznego rzeki Odry, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się, iż działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa i rzemieślnicza winna być realizowana zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
3. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:
 - 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;

- 2) lokalizacja inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne winna uwzględniać ustalenia dokumentacji warunków hydrotechnicznych, opracowanej zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie.
4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - 1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
 - 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych w zabudowie mieszkaniowej i usługowej.
6. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
 - 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
 - 2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
 - 3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;
 - 4) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji dotyczących działalności produkcyjnej, baz i składów, usług, zabudowy wielorodzinnej, obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy).
8. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
 - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
 - a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed замуłaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
 - b) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych),
 - c) zachowanie wymogów w zakresie hałasu emitowanego w trakcie robót budowlanych i transportowych;
 - 2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.
9. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
 - 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
 - a) naturalnego ukształtowania,
 - b) skupisk zadrzewień i zakrzewień, w tym w sąsiedztwie rzeki Odry oraz na terenie byłych wyrobisk gliny, z zastrzeżeniem, iż w sytuacji realizacji na terenie oznaczonym symbolem K1US funkcji sportu i rekreacji dopuszcza się niezbędne usuwanie istniejącej zieleni,

- c) rzeki Odry, zbiorników wodnych (byłych wyrobisk gliny) z zastrzeżeniem: w sytuacji realizacji na terenie oznaczonym symbolem K1 US funkcji sportu i rekreacji dopuszcza się regulację (brzegów, skarp itp.) zbiorników wodnych,
 - d) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
 - e) zieleni cmentarnej;
- 2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach prawa ochrony środowiska;
 - 3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
 - 4) dopuszcza się renowację sanitarną zieleni – prześwietlenia, cięcia sanitarne, usuwanie elementów zakłócających, w tym otwarcia widokowe na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta oraz zamku w widoku od strony centrum miasta, z zastrzeżeniem, iż działania dotyczące usuwania elementów na terenie objętym strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”, w związku z uczyelnianiem otwarć widokowych, wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 5) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.
10. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi: realizacja celów ochrony środowiska oraz stopień spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi i standardów jakości środowiska, określonych w niniejszym paragrafie, będą monitorowane w ramach gminnego programu ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej nr 1a i oznacza symbolem „A”.
3. Strefa oznaczona symbolem „A” w swych granicach stanowi obszar rewaloryzacji fragmentu struktury funkcjonalno-przestrzennej, historycznego układu urbanistycznego miasta obejmującej:
 - 1) zachowanie i odnowę dawnego grodu zamkowego, będącego jednym z pięciu grodów słowiańskiego plemienia Gołeszyców – obecnie gotycko-renesansowego, z wieloma przekształceniami, z ukierunkowaniem docelowym dla usług, w tym publicznych, (stanowiącego obiekt eksponowany w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem);
 - 2) ochronę archeologiczną zwartych nawarstwień lub nagromadzeń pozostałości kulturowych, pradziejowych i historycznych;
 - 3) rehabilitację zabudowy browaru (wartościowego obiektu przemysłu i techniki), w tym obejmującej skrzydło północne zamku, z ukierunkowaniem docelowym na zmianę funkcji produkcyjnej na usługi publiczne;
 - 4) zachowanie budynku byłej przystani żeglarskiej z usługą gastronomii, z ukierunkowaniem docelowym zmiany funkcji na usługi publiczne;
 - 5) ochronę wartości krajobrazu doliny rzeki Odry, (w tym powierzchni wodnej i rzeźby terenu) z perspektywą widokową na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta.
4. Dla strefy oznaczonej symbolem „A” przyjmuje się zapis ustaleń następującej treści:

- 1) zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych obiektów przemysłu i techniki, chronionych poprzez zapisy niniejszego planu:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Browar	ul. Zamkowa 2

- 2) wszelkie działania rewaloryzacyjne, obejmujące obiekty kubaturowe wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu, oraz budowa nowych obiektów, z wyłączeniem obiektów chronionych prawnie poprzez wpis do rejestru zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR.REJESTRU ZABYTEKÓW
1	Zespół zamkowy: - zamek z XIII/XIV wieku, murowany, - kaplica z 1290 roku, murowana, - budynek bramny z XIII i XIV wieku murowany; - pozostałości murów obronnych od strony zachodniej, - park.	ul. Zamkowa	A/1672/66/97 17.1.1997 rok
2	Budynek dawnej przystani żeglarskiej z końca XIX w.	ul. Zamkowa 2 a	A/1618/95 28.12.1995 rok

wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 3) obiekty chronione prawnie, o których mowa w punkcie 2 niniejszego ustępu podlegają rygorom ustanowionych, odrębnych przepisów;
- 4) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań i udokumentowania znalezisk, profili, itd., zgodnie z warunkami pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Ustala się strefę ingerencji konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej nr 1a i oznacza symbolem „B”.
6. Strefa oznaczona symbolem „B” w swych granicach stanowi obszar porządkowania i kontynuacji historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz elementów kompozycji urbanistycznej (sieci ulic, bloków zabudowy, linii zabudowy, gabarytów budynków) i obejmuje:
- zachowanie zespołu kościoła parafialnego pod wezwaniem Jana Chrzciciela (stanowiącego obiekt eksponowany w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem);
 - ochronę i uzupełnienie układu urbanistycznego, w tym ochronę wartościowych obiektów i zespołów zabytkowych oraz kulturowych;
 - ochronę archeologiczną zwartych nawarstwień lub nagromadzeń pozostałości kulturowych, pradziejowych i historycznych;
 - ochronę wartości krajobrazu doliny rzeki Odry (w tym rzeźby terenu) z perspektywą widokową na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta;
 - zachowanie i ochronę istniejących przydrożnych kaplic oraz figur (nie stanowiących kompozycyjnej całości z innymi obiektami zabytkowymi);
7. Dla strefy oznaczonej symbolem „B” przyjmuje się zapis ustaleń następującej treści:
- zachowanie, utrzymanie, ochronę wartościowych obiektów, chronionych poprzez zapisy niniejszego planu:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Kamienica	ul. Bielska 4
2	Kamienica	ul. Bielska 5
3	Kamienica	ul. Bosacka 22
4	Budynek mieszkalny	ul. Bosacka 32

5	Budynek biurowy	ul. Bosacka 48
6	Kamienica	ul. Bosacka 52
7	Budynek mieszkalny	ul. Bosacka 56
8	Kamienica	ul. Karola 3
9	Budynek mieszkalny	ul. Karola 9
10	Budynek mieszkalny	ul. Książęca 5 a
11	Willa	ul. Morawska 2
12	Kamienica	ul. Morawska 3
13	Kamienica	ul. Morawska 8
14	Cmentarz (nieczynny)	ul. Morawska
15	Cmentarna kaplica	ul. Morawska
16	Cmentarna kaplica	ul. Morawska
17	Kamienica	plac Nałkowskiej 1
18	Kamienica	plac Nałkowskiej 1
19	Budynek biurowy	plac Okrzei 4
20	Kamienica	ul. Przejazdowa 1
21	Kamienica	ul. Przejazdowa 5
22	Kamienica	ul. Przejazdowa 16
23	Kamienica	ul. Rudzka 14
24	Kamienica	ul. Rudzka 26
25	Kamienica	ul. Rudzka 32
26	Kamienica	ul. Rudzka 33
27	Kamienica	ul. Rudzka 34
28	Kamienica	ul. Rudzka 36
29	Kamienica	ul. Rudzka 37
30	Kamienica	ul. Rudzka 38
31	Kamienica	ul. Rudzka 40
32	Kamienica	ul. Rudzka 43
33	Kamienica	ul. Rudzka 44
34	Kamienica	ul. Rudzka 46
35	Kamienica	ul. Rudzka 47
36	Budynek	ul. Rudzka 99
37	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 2
38	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 6
39	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 8
40	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 10
41	Budynek mieszkalny	ul. Rzemieśnicza 12
42	Kamienica	ul. Rzemieśnicza 14
43	Kaplica	ul. Rzemieśnicza
44	Stajnia	ul. Zamkowa 13

- 2) zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych figur i kaplic:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Figura św. Jana Nepomucena	ul. Bosacka
2	Kaplica	ul. Rzemieślnicza

- 3) wszelkie działania rewaloryzacyjne obejmujące obiekty wymienione w punktach 1 i 2 niniejszego ustępu, z wyłączeniem obiektów chronionych prawnie poprzez wpis do rejestru zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR.REJESTRU ZABYTEKÓW
1	Zespół kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela: - kościół, - mur z bramami i stacjami drogi krzyżowej, - dwie kaplice przy kościele, - kaplica cmentarna murowana, - kaplica cmentarna murowana.	ul. Morawska 1	A/1693/1982/98 30.03.1998 rok
2	Budynek dawnych koszar wojskowych z przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XIX w.	ul. Zamkowa 13	A/1618/95 29.12.1995 rok

wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 4) obiekty chronione prawnie, o których mowa w punkcie 3 niniejszego ustępu podlegają rygorom ustanowionych, odrębnych przepisów;
- 5) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań, udokumentowania znalezisk, profili, itd., zgodnie z warunkami pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. Ustala się dla pozostałych terenów, nie objętych strefami ochrony i ingerencji konserwatorskiej oznaczonymi symbolami odpowiednio „A” i „B”:

- 1) zachowanie, utrzymanie i ochronę wartościowych obiektów, chronionych poprzez zapisy niniejszego planu:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Kamienica	ul. Bosacka 61
2	Budynek biurowy	ul. Rudzka 93
3	Cegielnia	ul. Rudzka 101
4	Kaplica cmentarna	ul. Rudzka
5	Willa	ul. Królewska 22

- 2) wszelkie działania rewaloryzacyjne obejmujące obiekty wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) większe prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań i udokumentowania znalezisk, profili, itd. zgodnie z warunkami pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Ustala się zachowanie wskazanych na załączniku graficznym nr 1a odpowiednio:
- 1) strefy ochrony ekspozycji panoramy miasta „E”;
- 2) otwarcie widokowych (w tym ochrony ekspozycji otwarcie widokowych).
10. Zachowanie strefy ochrony ekspozycji i otwarcie widokowych, o których mowa w ust. 9 polega na zakazie wprowadzania przesłaniających obiektów kubaturowych reklam i zieleni wysokiej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. W ramach przestrzeni publicznych, o których mowa w ustępie 1, centralna przestrzeń publiczna stanowi ciąg ulic „Rudzka Stara” – Karoia – Zamkowa wraz z przyległą zabudową, w tym zespołem zamkowym i zespołem kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela, w granicach określonych w części graficznej nr 1a.
3. Ustala się, iż działania dotyczące rewitalizacji centralnej przestrzeni publicznej wymagają zintegrowania prac w jej wnętrzu, jak i we wnętrzach przyległych kwartałów i mają na celu wzmocnienie społecznej funkcji i znaczenia przestrzeni publicznych poprzez nasycenie uzupełniającym programem funkcjonalnym i uatrakcyjnienie jej wnętrza, w szczególności dotyczy to eksponowanych pierzei o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu (wskazanych w części graficznej nr 1a), zgodnie z ustaleniami rozdziału 7 oraz niniejszego rozdziału.
4. Dla przestrzeni publicznych, o których mowa odpowiednio w ustępach 2 i 3 niniejszego paragrafu ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - a) komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych),
 - b) obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej;
 - 2) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci, elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów, ulic i pasaży handlowych), w tym centralnej przestrzeni publicznej, wydzielonych ciągów pieszych i pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter, nawiązujący do tradycji miejsca (co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu) z zastrzeżeniem, iż w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i ingerencji konserwatorskiej „B” każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 3) wprowadzenie w miarę potrzeby w centralnej przestrzeni publicznej elementów wyposażenia technicznego, w szczególności takich jak: przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych, kratek odwadniających.
5. Zakaz wprowadzania umeblowania ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą i innymi towarami, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi, w tym zakresie.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1MN** ÷ **K44MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem, że przebudowa i rozbudowa nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **K1MN**;
- 2) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej, zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego nr 1a oraz warunku określonego w § 9 ust. 6, z zastrzeżeniem, że wprowadzenie nowej zabudowy nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **K1MN**,

- 3) rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w wysokim dachu kalenicowym lub szczytowym, w zależności od przeważającego kształtu dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach wzdłuż tej samej ulicy,
 - spadek połaci dachu między 35° + 40° ,
- 4) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących, towarzyszących wyłącznie zabudowie na danej działce budowlanej;
- 6) zakaz sytuowania budynków gospodarczych;
- 7) dopuszcza się umieszczanie w dachu okien połaciowych, lukarn;
- 8) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, dotyczy każdorazowo zagospodarowania działki budowlanej.

§ 14

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K2MW + K16MW** ustala się:

- 1) zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”;
- 2) wprowadzenie nowej zabudowy;
- 3) rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40% z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 5, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w wysokim dachu;
- 4) dopuszcza się możliwość umieszczania w dachu okien połaciowych, lukarn;
- 5) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako wydzielony zespół (min.6 boksów garażowych), towarzyszący zabudowie na danym terenie;
- 6) dopuszcza się realizację garaży dwukondygnacyjnych;
- 7) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz obiektów gospodarczych, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych funkcji usługowych (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła) oraz garaży dla samochodów w obiektach infrastruktury technicznej oraz parterach budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem § 9 ust. 5;
- 9) wyposażenie przestrzeni społecznych zabudowy mieszkaniowej, w tym nowo-realizowanej w elementy użytkowe zgodnie z pełnioną funkcją;
- 10) uwzględnienie w projektach nowo-realizowanych budynków lokalizacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

§ 15

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej i usług (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła), wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1MWU+K7MWU**, położonych w ramach centralnej przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) zakaz dogęszczania zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **K1MWU+K4MWU; K7MWU**;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy mieszkalno-usługowej jako uzupełnienie pierzei na terenach oznaczonych symbolami **K5MWU; K6MWU**, przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej, zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego nr 1a oraz warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B” na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych 4, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w dachu mansardowym (nawiązującym wysokością do dachów budynków istniejących, usytuowanych przy ul. Karola),
 - wprowadzenie dachów kalenicą równoległą do ulicy;
 - b) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych;
- 5) przeznaczenie parterów nowo-realizowanej zabudowy, jak również istniejącej dla lokali usługowych (w szczególności handlu, gastronomii);
- 6) powierzchnię sprzedażową nie większą niż 400m²;
- 7) podział fasad usługowych zgodnie z ilością przeszł budynku, rytmów okiennych w elewacjach budynku, (lokalie usługowe muszą stanowić integralną część budynku, w którym się mieszczą);
- 8) zachowanie przestrzeni społecznych na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio **K1MWU+K7MWU**, wyposażenie ich w elementy użytkowe zgodnie z pełnioną funkcją oraz zieleni;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 10) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego lub jako wydzielony zespół (min.10 boksów garażowych), towarzyszący zabudowie na danym terenie z zastrzeżeniem, iż na terenie oznaczonym symbolem **K2MWU** również w byłych obiektach infrastruktury technicznej;
- 11) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz obiektów gospodarczych, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej i obiektów infrastruktury technicznej;
- 12) zaleca się na terenach oznaczonych symbolami **K1MWU** i **K4MWU** wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony ulicy Armii Krajowej.

§ 16

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1U + K16U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z usługami handlu, nieuciążliwego rzemiosła, ich przebudowa, rozbudowa, z zastrzeżeniem regulacji określonych w rozdziale 3 paragrafie 9, w tym w szczególności dokonanie przebudowy istniejącego pawilonu handlowego na terenie oznaczonym symbolem **K15U** na zasadach:
 - a) przebudowa bryły poprzez dostosowanie architektury obiektu do tradycji miejsca,
 - b) dopuszczenie wymiany kubatury,

- 2) powierzchnię sprzedażową odrębnego obiektu handlowego położonego w ramach centralnej przestrzeni publicznej nie większą niż 400 m²;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej (w szczególności handlu, gastronomii, drobnego nieuciążliwego rzemiosła) oraz usług publicznych na zasadzie uzupełnienia pierzei na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio: **K11U**; **K12U**; **K14U**; (położonych w ramach centralnej przestrzeni publicznej), przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej, zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego nr 1a, nawiązującej do historycznych gabarytów istniejących budynków na zasadach:
- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **K11U**:
- liczba kondygnacji nadziemnych 3+4, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji (niezależnie od ilości kondygnacji) w dachu mansardowym lub innym nawiązującym do tradycji miejsca,
 - dopuszcza się dominanty (ich wysokość nie może jednak konkurować z obiektem sakralnym – kościołem parafialnym p.w.św. Jana Chrzyciciela);
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **K12U**:
- liczba kondygnacji nadziemnych 3+4,
 - wprowadzenie dachu mansardowego lub innego nawiązującego do tradycji miejsca,
 - dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w wyższych kondygnacjach;
- c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **K14U**:
- liczba kondygnacji nadziemnych 3+4,
 - dopuszcza się czwartą kondygnację pod warunkiem ulokowania w dachu mansardowym i przeznaczenia jej dla funkcji mieszkaniowej,
 - wprowadzenie dachów kalenicą równoległą do ulicy,
 - dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych;
- d) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **K11U**; **K12U**; **K14U**:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
 - zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może stanowić nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu;
- 4) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej (w szczególności handlu, gastronomii, drobnego nieuciążliwego rzemiosła) na terenach oznaczonych symbolami **K4U**; **K9U** na zasadach:
- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: **K4U**; **K9U**:
- liczba kondygnacji nadziemnych 3 dla terenu **K4U** oraz 2 dla terenu **K9U**,
 - wprowadzenie dachów dla wszystkich realizowanych budynków dwuspadowych bądź płaskich i nadanie im jednolitego charakteru, przy czym w sytuacji wprowadzenia dachów dwuspadowych ulokowanie ostatniej kondygnacji w wysokim dachu;
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 50 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%,
 - konieczność zapewnienia czasowych miejsc postojowych dla samochodów w ramach działki,
 - zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
- 5) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej oraz funkcji usługowych do zabudowy istniejącej na terenie oznaczonym symbolem **K16U** (w szczególności usług hotelarskich, gastronomicznych), z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań konserwatorskich dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”;
- 6) rozbudowa zabudowy usługowej na terenach oznaczonych symbolami **K3U** i **K10U** na zasadach:
- a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- liczba kondygnacji naziemnych 2,
 - wprowadzenie dachów dwuspadowych bądź płaskich i nadanie im jednego charakteru, przy czym, w sytuacji wprowadzenia dachów dwuspadowych ulokowanie ostatniej kondygnacji w wysokim dachu,
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 80 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10 %;

- 7) zaleca się w ścianach szczytowych istniejących budynków przy ul. Rudzkiej (nr nr 14,8,26), usytuowanych na terenach oznaczonych symbolami **K13U** i **K12U** wykonanie w szczególności otworów okiennych, logii, balkonów w celu uatrakcyjnienia elewacji szczytowych;
- 8) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **K13U** wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony ulicy Armii Krajowej.

§ 17

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług publicznych w tym: usług administracji, usług kultu religijnego, usług oświaty i wychowania, usług kultury i sztuki, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1UP** + **K11UP** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, wprowadzenie nowego, z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem docelowego przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **K1UP** dla baz i składów;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków, budowę nowych budynków, z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków w ramach stref ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B” na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%;
- 3) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i stanowić może nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **K1UP**.

§ 18

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1US**+**K4US** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania z możliwością budowy nowych, rozbudowy, przebudowy istniejących urządzeń sportu i rekreacji oraz usług, odpowiednio na terenach oznaczonych symbolami **K2US**; **K3US**; **K4US**;
- 2) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K1US** dla funkcji sportu i rekreacji w szczególności: przebudowę zbiorników wodnych (byłych wyrobisk gliny) w celu udostępnienia dla uprawiania sportów wodnych, kąpieli, budowę boisk sportowych, torów saneczkowych, obiektów zaplecza technicznego, zespołów domków cempingowych, itp.;
- 3) budowę nowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji przyrodnej oraz usług na terenie oznaczonym symbolem **K1US** na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 10%-15%,
 - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2, o wysokości nie większej niż 8 m;
- 4) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **K1US**; **K2US** realizację usług gastronomii i drobnego handlu, związanych wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego.

§ 19

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1P** + **K8P** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, wprowadzenie nowego z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, z zastrzeżeniem docelowej zmiany przeznaczenia podstawowego na terenie oznaczonym K8P z funkcji produkcyjnej na usługi publiczne, w tym w szczególności obejmującej skrzydło północne zamku;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków, określonych w § 11 ust.8 niniejszej uchwały;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, z zastrzeżeniem warunków określonych w paragrafie 25 na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku maksymalnie 4, lecz o wysokości nie większej niż 15m,
 - b) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30% + 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 %;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów wyższych niż 4 kondygnacje nadziemne oraz dominant architektonicznych po opracowaniu ekspertyzy krajobrazowej;
- 6) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania posiadanych przez inwestora odrębnych nieruchomości gruntowych.

§ 20

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów składów i magazynów, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1B,S + K6B,S** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, wprowadzenie nowego z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków, wymianę kubatury z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewaloryzacyjnych w szczególności w sytuacji położenia w strefie ingerencji konserwatorskiej „B”;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy obiektów, składów i magazynów, z zastrzeżeniem warunków określonych w paragrafie 13 na zasadach:
 - a) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - liczba kondygnacji nadziemnych budynku maksymalnie 4, lecz o wysokości nie większej niż istniejąca zabudowa na przedmiotowym terenie,
 - b) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30% + 60%,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10 %;
- 4) zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania posiadanego terenu przez inwestora, z zastrzeżeniem, iż na terenie oznaczonym symbolem **K4B,S** dotyczy całego terenu oznaczonego tym symbolem i stanowić może nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu, z przeznaczeniem w pierwszej kolejności pod usługi publiczne, a w drugiej kolejności zgodnie z pozostałym przeznaczeniem uzupełniającym.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej)

§ 21

Ustala się konieczność zapewnienia administratorowi dostępu do koryta rzeki Odry w celu przeprowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych oraz umożliwienia prowadzenia akcji powodziowej.

§ 22

Ustala się zachowanie istniejących wałów ochrony przeciwpowodziowej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio: **K1IS + K3IS**, z zakazem prowadzenia prac budowlanych, za wyjątkiem związanych z ich remontem i utrzymaniem, z dopuszczeniem realizacji dróg dojazdowych do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 23

1. Ustala się sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej), wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi (określającymi ich granice) i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1ZZ + K2ZZ**:
 - 1) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K1ZZ** w formie zieleni urządzonej – parku (stanowiącego przestrzeń publiczną);
 - 2) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K2ZZ** w formie zieleni łęgowej;
 - 3) utrzymanie i przebudowę istniejącej zieleni na terenie oznaczonym symbolem **K1ZZ**, wprowadzenie nowych nasadzeń w formie parku zgodnie z siedliskiem;
 - 4) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów;
 - 5) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z osłoną przeciwpowodziową.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem **K1ZZ + K2ZZ** obowiązują zasady ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych określonych w § 10 ust.9 niniejszej uchwały.
3. Dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem **K1ZZ** wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 24

Dla obszaru objętego planem ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału:

- 1) podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
- 2) podział terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełnić warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej - 300m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej - 400m²,
 - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej - 600m²,
 - d) szerokość frontu działek:

- minimalna 9m dla zabudowy szeregowej,
 - maksymalna 18m dla zabudowy bliźniaczej,
 - od 18m ÷ 24m dla zabudowy wolnostojącej;
- 3) dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału;
 - 4) dopuszcza się w sytuacji, kiedy nieruchomość stanowi lukę budowlaną odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej w punkcie 2 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy i nastąpi zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
 - 5) wydzielenie terenu o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako jednej nieruchomości – w tym celu dopuszcza się przeprowadzenie wtórnego podziału;
 - 6) przy większej niż jeden liczbie inwestorów, realizujących nową zabudowę wielorodzinną na terenie o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy wielorodzinnej – ich udział procentowy bez podziału fizycznego terenu;
 - 7) dopuszcza się wtórne podziały terenów przeznaczonych dla innych funkcji nie wymienionych w punktach 1-6 niniejszego ustępu, niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania (które zgodnie z ustaleniami mogą zaistnieć na obszarze objętym planem).

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 25

1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej nr 1a, oznaczonych symbolami odpowiednio **K2P+K4P** przeznaczonych dla produkcji, składów i magazynów nakazuje się wyprzedzająco na etapie projektowania wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych dla poszczególnych obiektów budowlanych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasypów utworzonych z odpadów komunalnych.
2. Posadawianie obiektów kubaturowych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasypów utworzonych z odpadów komunalnych na terenach oznaczonych symbolami **K3P ÷ K4P** wymaga:
 - 1) dogęszczenia podłoża;
 - 2) zainstalowania reperów stałych na obszarze wysypiska oraz reperów odniesienia w celu obserwowania wielkości osiadania nasypu;
 - 3) zainstalowania piezometrów w narożach wysypiska oraz wykonania studni odgazowywujących dla monitoringu.

§ 26

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K12P ÷ K15ZP** ustala się:

- 1) obowiązek respektowania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w § 10 ust.9;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, z zastrzeżeniem zachowania istniejącej zabudowy usługowej na terenie oznaczonym symbolem **K15ZP** (z docelowym przeznaczeniem dla usług gastronomii);
- 3) zachowanie liczby kondygnacji istniejącej zabudowy, o której mowa w ustępie 2 z dopuszczeniem remontów i przebudowy, w tym w szczególności wykonanie tarasu od strony rzeki Odry, wprowadzenia dachu dwuspadowego;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem **K11ZP** zakaz utrwalania budynku mieszkalnego (w związku z przewidzianą ustaleniami niniejszej uchwały przebudową ul. Armii Krajowej);
- 5) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych;

- 6) zaleca się na terenach oznaczonych symbolami **K10ZP** i **K11ZP** wprowadzenie zieleni szpalerowej wzdłuż ulic Karola i Książęcej odpowiednio.

§ 27

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej izolacyjnej, wydzielonych w części graficznej nr 1 a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1ZI+K7ZI** ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w ustępie 9 paragrafu 10;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **K1ZI+K2ZI**, związanych z obsługą parkingów (czasowych miejsc postojowych);
- 3) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami **K1ZI + K2ZI**.

§ 28

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarzy, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1ZC + K2ZC** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- 2) zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy oraz realizację nowych obiektów, wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych.

§ 29

Zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem gospodarczych, związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami odpowiednio **K1RO + K2RO**.

§ 30

Na terenach wód powierzchniowych rzeki Odry oznaczonych symbolami odpowiednio **K1WS+K3WS** dopuszcza się realizację przepraw mostowych, kładek dla ruchu pieszego i rowerowego, przystani wodnych, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 31

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale.
2. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:
 - 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt zarządcy drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
 - 2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych;
 - 3) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych;
 - 4) przy budowie nowych odcinków, uprzednie rozpoznanie geologiczno - inżynierskie terenu.

3. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **K1KDG** – ulicy Bosackiej, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 935 [DW 935] przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
 - 1) przebudowę istniejącego, dwupoziomowego skrzyżowania ul. Bosackiej z terenem linii kolejowej nr 151, stanowiącym teren zamknięty;
 - 2) przebudowę ul. Bosackiej na odcinku od istniejącego dwupoziomowego skrzyżowania ulicy z terenem linii kolejowej nr 151 do skrzyżowania z ulicą Armii Krajowej, do parametrów ulicy klasy główna, jednojezdniowa, czteropasowa (G 1 x 4);
 - 3) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 35 m, przy osiowym przebiegu drogi;
 - 4) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 35 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 5) szerokości jezdni $4 \times 3,5 \text{ m} = 15,00 \text{ m}$.
4. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolami **K2KDG+K3KDG** - fragmentów ulicy Armii Krajowej i Rudzkiej, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 919 [D919] przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
 - 1) przebudowę fragmentu ulic Armii Krajowej i Rudzkiej na odcinku od projektowanego skrzyżowania z obwodnicą miasta Raciborza (droga klasy główna relacji Pszczyna-Rybnik-Opole) do mostu na rzece Odrze, do parametrów ulicy klasy główna, jednojezdniowa, dwupasowa (G 1x2);
 - 2) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 20 m, przy osiowym przebiegu drogi;
 - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 20m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 4) szerokości jezdni, z dwoma pasami ruchu $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$.
5. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KDL + K11KDL** przyjmuje się zapis ustaleń, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
 - 1) przebudowę ul. Królewskiej – wykonanie wlotu do ulicy Armii Krajowej na odcinku od skrzyżowania z ul. „Starą Rudzką”;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12m przy osiowym przebiegu jezdni;
 - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 12 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu co najmniej 5 m.
6. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KDD + K42KDD** przyjmuje się zapis ustaleń, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m przy osiowym przebiegu jezdni i przy uwzględnieniu przebudowy fragmentu ul. Karola, fragmentu drogi bez nazwy, ul. Przejazdowej na odcinku, zgodnie ze wskazaniem części graficznej nr 1a dla ruchu pieszojezdnego (z dopuszczeniem ruchu dla służb specjalnych i komunalnych oraz dostaw do handlu, gastronomii, rzemiosła);
 - 2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 10m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
 - 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu co najmniej 4,5 m;
 - 4) dopuszcza się wyznaczenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych, przykrawężnikowych;
 - 5) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających);
 - 6) dopuszcza się przedłużenie w kierunku ulicy Huzarskiej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **K18KDD**.

7. Dla terenów ciągów pieszych i rowerowych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KP, KR + K5KP, KR** przyjmuje się zapis ustaleń:
- 1) szerokość co najmniej 2 m dla wydzielonych ścieżek rowerowych dwukierunkowych;
 - 2) szerokość co najmniej 1,5 m dla wydzielonego ciągu pieszego.
8. Dla terenu ciągu pieszojezdnego, wydzielonego w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **K1KPK** przyjmuje się zapis ustaleń:
przebudowę odcinka ulicy Karola, fragmentów ulic „Starej” Rudzkiej i Przejazdowej dla ruchu pieszojezdnego (z dopuszczeniem ruchu dla służb specjalnych i komunalnych oraz dostaw do handlu, gastronomii, rzemiosła).
9. Dla terenów ciągów pieszych, wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KP+K4KP** przyjmuje się zapis ustaleń: szerokość co najmniej 1,5 m.
10. Dla terenów objętych planem zaleca się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyborów oferty parkingowej odpowiadającej potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) wg. zasad: (stanowiących wskaźniki minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy obiektach usługowych i użyteczności publicznej):

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia
1.	Administracja	100 zatrudnionych	20 - 30
2.	Biblioteki	100 użytkowników jednocześnie	20 - 30
3.	Domy rencistów	100 mieszkańców 100 zatrudnionych	4 - 6 20 - 30
4.	Hotele	100 łózek	25 - 35
5.	Kina, teatry	100 miejsc	20 - 30
6.	Domy kultury, kluby	100 użytkowników jednocześnie	20 - 30
7.	Muzea, obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25 - 35*
8.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15 - 20**
9.	Pracownicze ogródki działkowe	100 działek	15 - 25
10.	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	15 - 25
11.	zakłady opiekuńczo-lecznicze	100 zatrudnionych	20 - 30

* wraz ze stanowiskami dla autokarów

** bez funkcji widowiskowych

Lp.	Rodzaj obiektu	Powierzchnia sprzedażowa zgrupowana w sieci w m ²	Liczba miejsc postojowych przypadających na 100m ² pow. sprzedażowej
1.	Urządzenia handlu	do 2.000m ²	4,0 - 6,0

11. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1+3 minutowej izochrony dojazdu od obiektu, w szczególności usługowego do miejsca postojowego.
12. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla garaży i parkingów (czasowych miejsc postojowych) wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami odpowiednio **K1KSg + K8KSg** ustala się:
- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzenia na terenie oznaczonym symbolem **K7KSg** garaży podziemnych;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci,

13. Zaleca się na terenie oznaczonym symbolem **K6KSg** wprowadzenie zieleni szpalerowej od strony ulicy Armii Krajowej.

§ 32

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody na terenie dzielnicy Ostróg wodociągiem ϕ 315 z kierunku ul. Reymonta;
 - 2) utrzymanie przebiegu głównej sieci dzielnicowej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) wodociągu ϕ 315 przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1a symbolami odpowiednio **K16U; K1WS; K23KDD; K9KDL; K1ZZ; K1KP, KR; K13ZP; K35MN; K30KDD,**
 - b) wodociągu ϕ 250 przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1a symbolami odpowiednio **K42KDD; K11ZP; 6KSg; K7KSg; K2KDG; K1KDG; K7KDL;**
 - 3) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów;
 - 4) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi, w tym zakresie.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, a wód opadowych i roztopowych do rzeki Odry, poprzez kanalizację deszczową w sposób grawitacyjny, a w szczególnych warunkach (np. powodziowych), w sposób pompowy;
 - 2) utrzymanie tranzytu ścieków przez sieć główną dzielnicy (kanalizację sanitarną) kolektorami biegnącymi przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K1KDG; K2KDG; K1ITC; K1KP, KR; K1KPK; K11KDD; K11KDL; K13KDD; K13MW; K14MN; K15MW; K17MN; K2KDL+K4KDL; K2MW; K2ZZ; K22KDD+K25KDD; K3P; K3US; K30KDD; K35KDD; K37MN; K38KDD; K4MW; K4ZI; K4ZP; K41KDD; K42KDD; K5KP, KR; K5P; K6KDD+K9KDD; K7KDL+K9KDL; K7ZP;**
 - 3) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy każdorazowo sprawdzać z aktualnym programem kanalizowania gmin ościennych, ciążących na oczyszczalnię „Racibórz”;
 - 4) utrzymanie przebiegów głównej sieci kanalizacji deszczowej przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K2UP; K41MN; K11MW; K9ZP; K4P; K5P; K10KDL; K34KDD+K36KDD; K1KDD; K4KDL; K5KDL; K1KDL; K1KPK; K7KSg; K2KDG; K1ZP+K3ZP; K25KDD+K28KDD; K2ZZ; K1KDG; K6KDL; K38KDD; K11KDL; K2P; K1US; K2KDL; K3KDL; K7KDL.**
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dostawę na teren dzielnicy gazu ziemnego gazociągiem średnioprężnym ϕ 315 biegnącym przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K1US; K5ZI; K6ZI;**
 - 2) bezpośrednia dostawa gazu następuje gazociągiem niskoprężnym ϕ 300 z północnego wschodu wzdłuż ul. Rudzkiej;
 - 3) utrzymanie powiązania siecią ϕ 250 z dzielnicą Płonia oraz ϕ 200 z dzielnicą Śródmieście;
 - 4) utrzymanie przebiegów sieci głównej przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K1KDG; K2KDG; K1DD; K1KDL+K7KDL; K1KPK; K1US; K1ZI; K1ZP; K10KDL; K10MW; K10UP; K10ZP; K11KDD+K12KDD; K11KDL; K11MN; K11MW; K11U; K2P; K13MW; K13U; K15KDD+K16KDD; K15MW; K17MN; K18KDD; K19KDD; K2MW+K6MW; K2P; K2RO; K2ZP; K2ZC; K2UP; K20KDD; K23KDD; K25KDD+K29KDD; K3MWU; K3ZP; K30KDD; K32KDD; K3MN; K33MN; K44MN; K9MN; K9MW; K9U; K9ZP; K5ZI; K6KDD; K6P; K6ZL; K7KSg; K8MW; K8UP; K9KDD; K9KDL;**
 - 5) projektowaną sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic;

- 6) dla gazociągów istniejących należy stosować strefy uciążliwości zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139, poz. 686 z 1995) a dla gazociągów projektowanych należy stosować strefę kontrolowaną o szerokości zgodnej z Rozporządzeniem opublikowanym w Dz. U. Nr 97 poz. 1055 z 2001 r.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) utrzymanie zaopatrzenia w ciepło istniejącej zabudowy i obiektów usługowych zasilanych z Ciepłowni Rejonowej „Ostróg”, zlokalizowanej przy ul. Nad Koleją, na terenie oznaczonym symbolem **K1ITC**;
 - 2) utrzymanie przebiegów ciepłociągów o wysokich parametrach przez tereny w części graficznej nr 1 a symbolami odpowiednio **K3UP; K15U; K5UP; K5UP; K3KSg; K10UP; K4B,S; K3U; K1ITC; K4UP; K7UP; K9ZP; K36KDD+K38KDD; K12KDD+K15KDD; K11ZP; K2KDG; K1U; K6KDL; K2KDL; K3KDL; K2MW+K7MW; K13MW+K15MW; K13MN+K15MN**;
 - 3) istniejące źródła ciepła winny być dostosowane, a projektowane źródła winny spełniać aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji pyłu i gazu do atmosfery.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) utrzymanie przebiegów napowietrznych linii 15 kV wraz ze strefą uciążliwości do stacji transformatorowych przez tereny oznaczone w części graficznej nr 1a symbolami odpowiednio **K1KDD; K2KDD; K1KP; K1US; K1MN; K2ZI; K4ZI**;
 - 2) utrzymanie lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV dopuszczając do wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy;
 - 3) projektowane stacje transformatorowe należy zasiląć z sieci kablowej.
6. W zakresie prowadzenia sieci dopuszcza się:
- 1) dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo na wniosek władającego terenem dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władającego terenem i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci - o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
 - 2) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględniać możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidoczniionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu (w tym stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) uzyskanie zgody właściciela nieruchomości,
 - b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem:
 - ukształtowania terenu,
 - walorów krajobrazowych,
 - zieleni urządzonej i skupisk zadrzewień,
 - przebiegu cieków wodnych,
 - c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie sieci wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 33

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów ciepłowniczych wydzielonych w części graficznej nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami **K1ITC** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z zastrzeżeniem możliwości modernizacji obiektów i sieci;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

Rozdział 12

Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

§ 34

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały - tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu z zastrzeżeniem:

- 1) przebudowa odcinka ulicy Karola, fragmentów ulic „Starej” Rudzkiej i Przejazdowej może nastąpić w sytuacji realizacji wlotu ulicy Królewskiej do ulicy Armii Krajowej;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **K10MW** do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację parkingów (czasowych miejsc postojowych).

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

§ 35

Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem), opisane w poniższej tabeli:

L.P.	Przeznaczenie podstawowe terenu	Stawka procentowa
1	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	20%
2	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, U – tereny zabudowy usługowej,	30%
3	UP – tereny zabudowy usług publicznych, US – tereny sportu i rekreacji,	10%
4	P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów BS – tereny składów i magazynów,	30%
5	ZP – tereny zieleni urządzonej ZI – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, ZC – tereny cmentarzy, RO – tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych, IS – tereny urządzeń i obiektów specjalnych, ZZ – tereny zagrożone powodzią, WS – tereny wód powierzchniowych, KDG – tereny dróg publicznych klasy główna, KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalna, KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, KP – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych, KPK – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszko-jezdných, KR – tereny publicznych wydzielonych ścieżek rowerowych, KSg – tereny obsługi komunikacji – garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe), KK – tereny kolejowe, ITC – tereny urządzeń ciepłowniczych	0%

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 36

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz.

§ 37

Uchwałę powierza się do wykonania Prezydentowi Miasta.

§ 38

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

RADCA PRAWNY
Elzbieta Topór
Kt-1848



PRZEWODNICZĄCY RADY

Tadeusz Wojnar

UZASADNIENIE

Na podstawie Art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 roku Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) przedmiotem uchwalania przez Radę Miasta Racibórz jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej jest:

- Uchwała NR XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu,
- Uchwała NR XXIV/351/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zmiany Uchwały NR. XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu.

Projekt w/w planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art.17-20.

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst uchwały Rady Miasta, do której załącznikami są:

- rysunek planu stanowiący część graficzną nr 1a i część graficzną nr 1b (załącznik nr 1),
- stwierdzenie Rady Miasta, zgodności planu z ustaleniami „Studium...” (załącznik nr 2),
- rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu (załącznik nr 3),
- rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania (załącznik nr 4).

W/w projekt planu zgodnie z wymogami ustanowionymi respektuje ustalenia „Studium...” (na zasadzie zgodności ustaleń planu ze wskazaniem „Studium”), powiązania z obszarami sąsiadującymi oraz uwzględnia wszystkie możliwe do wprowadzenia odpowiednio wnioski i uwagi złożone do planu, to jest takie, które są zgodne z przepisami odrębnymi i nie wymagają zmian „Studium...”.

W związku ze sporządzaniem projektu planu w ramach „Kompleksowego opracowania projektu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” zostało złożonych 13 wniosków w tym:

- 6 wniosków złożono przed ustawowym ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- 6 wniosków złożono po ustawowym ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
- jedynie 1 wniosek wpłynął w ustawowym terminie przyjmowania wniosków do projektu planu.

Wszystkie złożone wnioski, o których mowa powyżej zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta. W/w wnioski dotyczyły w szczególności przeznaczenia poszczególnych działek dla zabudowy przemysłowej, składów, magazynów, rzemiosła oraz dla zabudowy mieszkaniowej.

Na etapie wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu wpłynęło 22 uwagi, z tego 8 uwag nie zostało uwzględnionych przez sporządzającego plan – Prezydenta Miasta z następującym zastrzeżeniem:

- 2 uwagi wielowątkowe odnosiły się do merytorycznych zapisów planu, w tym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” i nie dotyczyły konkretnych nieruchomości (pod pozycjami 3 i 8 w załączniku nr 3 do uchwały Rady Miasta Racibórz „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu” – rozpatrzono negatywnie),
- 5 uwag nie zostało uwzględnionych w pełnym, wnioskowanym zakresie, zostały częściowo uwzględnione (pod pozycjami nr 1, 2, 4,5, 6, w załączniku nr 3 do uchwały Rady Miasta Racibórz „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”),
- 1 uwaga nie została uwzględniona w całości (pod pozycją nr 7 w załączniku nr 3 do uchwały Rady Miasta Racibórz „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”).

1. Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” jednostka strukturalna „Ostróg” jest jednostką wielofunkcyjną i pełni istotną rolę w strukturze miasta.

W/w strategiczne opracowanie planistyczne (akt kierownictwa wewnętrznego) przypisuje tej jednostce następujące funkcje:

- 1) przemysłową oraz magazynowo-składową (wspólnie z jednostką Płonia) wzdłuż projektowanej wschodniej obwodnicy śródmieścia;
- 2) rekreacyjną na terenach nieczynnych wyrobisk poeksploatacyjnych w dolinie Odry;
- 3) mieszkaniowo-usługową – jako kontynuację jednostki śródmieście.

„Studium...” przewiduje także realizację i modernizację urządzeń biernej ochrony przeciwpowodziowej w skali całego miasta.

Dla jednostki strukturalnej Ostróg jest to szczególnie istotne, ponieważ położona jest w dolinie rzeki Odry pomiędzy Odrą miejską i kanałem Ulga. Na potrzeby kompleksowego opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza zlecono opracowanie, które na rok 2002 oceniło stan istniejących już zabezpieczeń przeciwpowodziowych. („Ocena zagrożenia powodziowego miasta Raciborza” – Stanisław Czaja, Jerzy Wach).

W opracowaniu czytamy:

„... Na obszarze miasta nie występuje zagrożenie zalaniem falą wezbraniową o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (tj. zgodnie z obowiązującymi przepisami” – przyp.autora) ...”

Program ochrony przeciwpowodziowej przewiduje, iż oddany do użytku Polder Buków oraz realizowany suchy zbiornik przeciwpowodziowy „Racibórz Dolny” zredukuje przepływy o wysokościach z lipca 1997 roku do objętości przepływów o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (tzw. wód stuletnich – mieszczących się obecnie w miedzywalu).

2. Przyjęte rozstrzygnięcia planu (rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne) regulują co następuje:

1) zachowują istniejące i wskazują nowe tereny dla funkcji produkcyjnych, magazynowych i składowych, w szczególności we wschodniej części jednostki strukturalnej „Ostróg” - tereny przylegające do nowoprojektowanego korytarza drogi Pszczyna-Rybnik-Opole, dopuszczając realizację obiektów handlowych z towarami niekonsumpcyjnymi o powierzchni sprzedaży do 1999 m ² ,	(ok.27 ha projektowanych terenów),
2) kształtują rozwój funkcji rekreacyjnych na poziomie ogólnomiejskim na terenie wyrobisk poeksploatacyjnych, połączonych systemem ścieżek rowerowych ze śródmieściem i utrwalają istniejące funkcje rekreacji i sportu, w tym z usługami ogólnomiejskimi (ośrodek M.O.S. i R.),	(ok. 40 ha projektowanych terenów)
3) utrwalają i porządkują tereny o walorach przyrodniczo-kulturowych – tereny zieleni wzdłuż Odry miejskiej z widokiem na panoramę starego miasta,	
4) utrwalają i porządkują funkcję mieszkaniową - wskazują tereny dla: - uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodzinną w tym w rejonie ulicy Brzozowej, - dla uzupełnienia zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w tym w rejonie ulicy Rudzkiej	(ok. 1,4 ha projektowanych terenów), (ok. 7 ha projektowanych terenów),
5) wzmacniają i wzbogacają lokalny ośrodek handlowo-usługowy na poziomie jednostki strukturalnej poprzez wskazanie terenów dla rozbudowy jego potencjału, w tym w szczególności usług handlu oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rejonie ulic Karola i „Starej Rudzkiej”,	(ok. 3,5 ha projektowanych terenów)
6) utrwalają istniejące usługi publiczne wraz z usługami towarzyszącymi w rejonie: - dawnego grodu zamkowego, - starego funkcjonującego do dziś browaru, - byłej przystani żeglarskiej, - parku zamkowego,	

<p>7) ustalają zasady przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg w szczególności zasady przebudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ul. Bosackiej i jej istniejącego dwupoziomowego skrzyżowania z terenem linii kolejowej nr 151, (na ciągu drogi wojewódzkiej nr 935), - fragmentów ulic Armii Krajowej i Rudzkiej (na ciągu drogi wojewódzkiej nr 919), 	
<p>8) ustalają zasady rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej w aspekcie ilościowych i jakościowych zmian wyposażenia w infrastrukturę techniczną,</p>	

Zapisy regulujące w/w rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne respektują wymagania określone w przepisach obowiązujących, w tym w szczególności dotyczące poszanowania ładu przestrzennego, rozumianego zgodnie z definicją w art.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j.:

„takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Świadomie ukształtowana przestrzeń pozwala na właściwy odbiór zarówno pojedynczych elementów jak i treści całego otoczenia stwarzając warunki do dobrej orientacji w przestrzeni.

Ustalenia w przedstawionym do uchwalenia planie są formowane poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów (zgodnie z ustawowymi wymaganiami zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i stanowią w szczególności o:

- zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

ustalając:

- cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania, w tym kompozycji fasad nowo-realizowanych budynków i istniejących rozbudowywanych, rodzaju stosowanych materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego, witryn sklepowych, ogrodzenia działek, określając nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,
 - zasady umieszczania obiektów małej architektury, nośników reklamowych, obiektów usługowo-handlowych, zieleni i urządzeń technicznych wprowadzając nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów,
 - linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym powierzchnię biologicznie czynną, gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy oraz geometrię dachów.
3. Dokumentacja formalno - prawna planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę jego zgodności z prawem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12) zawiera:
- 1) uchwałę Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
 - 2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu,
 - 3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego o przystąpieniu do jego, wraz z dowodami doręczenia;
 - 4) wykaz wniosków złożonych do planu miejscowego,
 - 5) rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia wniosków, o których mowa w pkt 4,
 - 6) wykaz materiałów planistycznych sporządzanych w trakcie prac nad planem, wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy,
 - 7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - 8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 9) dowody przekazania projektu planu miejscowego do zaopiniowania i uzgodnień;
- 10) wykaz opinii do projektu planu miejscowego,
- 11) wykaz uzgodnień projektu planu miejscowego,
- 12) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 13) prognozę oddziaływania na środowisko;
- 14) ogłoszenia prasowe i obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia;
- 15) protokołu z dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 16) wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- 17) rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 18) uchwałę Rady Miasta o uchwaleniu planu miejscowego, wraz z załącznikami i uzasadnieniem;
- 19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, plan stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

NACZELNIK WYDZIAŁU
INWESTYCYJ I URBANISTYKI

Alina Pank

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Andrzej Bartela

PREZYDENT MIASTA

Jan Osuchowski

**STWIERDZENIE RADY MIASTA ZGODNOŚCI PLANU Z USTALENIAMI „STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
RACIBÓRZA”.**

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu ograniczony:

- 1) od północy – prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry oraz lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi,
 - 2) od wschodu – lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi,
 - 3) od południa – linią kolejową oraz nurtem rzeki Odry,
 - 4) od zachodu – nurtem rzeki Odry oraz prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry,
- z którego wyłączone zostały tereny objęte uchwałami Rady Miejskiej w Raciborzu:

Uchwałą NR XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:

- teren pod urządzenia obsługi funkcji cmentarnej, a w szczególności pod warsztaty kamieniarskie, pawilony handlowe, parkingi (SO1)-przy ul. Rudzkiej,

Uchwałą Nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 25 marca 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza tj.:

- teren usług rekreacyjno-sportowych (F2_AUS), o pow.1,03ha.-przy ul. Książęcej, róg ul. Królewskiej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (F23_AMJ) o pow. 2,09 ha.-przy ul. Brzozowej,
- teren udokumentowanego złoża kopalin (FZK) o pow. 4,53 ha.-w rejonie doliny Odry,

Uchwałą NR XXIV/351/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu tj.:

- teren w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obwodnicy miasta (droga Pszczyna-Rybnik-Opole), przebiegającej od granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Brzezie do granic administracyjnych Miasta Raciborza w jednostce strukturalnej Miedonia, w sprawie przystąpienia do sporządzania którego, Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXV/462/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku, na odcinku przebiegu przez jednostkę strukturalną Ostróg,

Uchwałą NR XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 maja 2005 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej „OSTRÓG” w Raciborzu, polegającej na:

- wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogrodu Działkowego „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzką, Siwonia, Cecylii, Małczewskiego),
jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”, przyjętego uchwałą Nr IX/91/2003 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 czerwca 2003 roku.

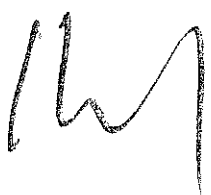
Zgodność dotyczy zarówno przyjętych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” strategicznych kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza w zakresie porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o istniejące uwarunkowania, jak i działań w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych.

Działania w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych, zapisane w „Studium...” to między innymi:

- tworzenie nowych miejsc pracy - podjęcie działań zmierzających do zwiększenia ilościowego i różnorodności rynku pracy w mieście przy preferencji sfery usługowej i produkcyjnej (utworzenie w mieście obszarów - stref aktywności gospodarczej, przygotowanych dla lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych o znaczeniu podstawowym, ogólnomiejskim, powiatowym),
- porządkowanie i kształtowanie ogólnomiejskiego rusztu terenów zieleni (w kontekście ponadlokalnego programu budowy systemu przeciwpowodziowego), jako podstawy rozwoju bazy rekreacyjno - wypoczynkowej miasta, komunikacji rowerowej, respektującej walory przyrodnicze i kulturowe miasta,
- wykorzystanie możliwości rozwoju w oparciu o bogatą i unikalną historię miasta,

Ustalenia przedstawionego do uchwalenia planu obejmują:

- utrwalenie i racjonalny rozwój zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- utrwalenie i wzbogacenie hierarchicznego ośrodka handlowo-usługowego na poziomie jednostki strukturalnej, wspomagającego ośrodek usługowo-handlowy śródmiejski (rejon ulic Karola i „Starej” Rudzkiej),
- zachowanie i ochronę elementów struktury miasta o szczególnym znaczeniu z punktu widzenia jej czytelności:
 - dawnego grodu zamkowego- obecnie gotycko renesansowego z wieloma przekształceniami,
 - rehabilitację zabudowy browaru (wartościowego obiektu przemysłu i techniki),
 - budynku byłej przystani żeglarskiej,
 - kościoła św. Jana Chrzciciela,
 - walorów krajobrazu doliny rzeki Odry z perspektywą widokową na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta,
- utrwalenie i rozwój funkcji produkcyjnych, składów i magazynów we wschodniej części jednostki strukturalnej, przylegających do nowoprojektowanego korytarza drogi Pszczyna-Rybnik-Opole,
- zagospodarowanie dla funkcji sportu i rekreacji terenu zbiorników wodnych (byłych wyrobisk) w północno-wschodniej części jednostki strukturalnej,
- modernizację układu komunikacyjnego.



DO UCHWAŁY NR XXXII/469/2005
RADY MIASTA RACIBÓRZ
Z DNIA 25 MAJA 2005 ROKU

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzglę- dniona	uwaga nieuwzglę- dniona
1.	23.09.2004r.	Komenda Wojewódzka Policji 40 - 038 Katowice ul. Lompy 19	4 Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) zgłaszam niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 124/49, 472/49, 471/49, 412/46 zlokalizowanej w Raciborzu przy ul. Bosackiej w w/w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego. UZASADNIENIE: Wnosi się o zakwalifikowanie przedmiotowej nieruchomości pod usługi publiczne (t.j. Komenda Powiatowa Policji) jako funkcję podstawową. Uwaga nieuwzględniona w zakresie: wprowadzenia do projektu planu usług publicznych jako przeznaczenia podstawowego. STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ - sposób rozpatrzenia uwagi (w kontekście wskazań „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”). Wprowadzono do projektu planu zapis: „zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym na terenie oznaczonym symbolem K 4 B.S może zaistnieć samodzielnie i dotyczy całego terenu oznaczonego tym symbolem i stanowić może nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu z przeznaczeniem w pierwszej kolejności pod usługi publiczne a w drugiej kolejności zgodnie z pozostałym przeznaczeniem uzupełniającym.	5	6 K 4 B.S tereny składów i magazynów.	7	8 X (w zakresie, o którym mowa w kolumnie 4)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, które dotyczą uwagi	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
2.	12.10.2004r.	Danuta, Roman Matyszcak 47 – 400 Racibórz ul. Rymera 15 Nina, Marek Sniński 47 – 400 Racibórz ul. Szczecińska 35	<p>Uwagi i wnioski do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jednostki Ostróg w Raciborzu, w odniesieniu do działek 686/172, 704/172 ul. Rudzka. Ponawiamy wniossek, przyjęty w Urzędzie Miasta w dniu 27 grudnia 2001r. o rozszerzenie zapisów nowego planu.</p> <p>W terenie K4U o przeznaczenie podstawowe – hotelarstwo, obsługa ruchu kołowego, stacje paliw oraz charakterystyczne jednoznacznie wielkopowierzchniowe usługi i handel; w terenie K5P o przeznaczenie podstawowe – obsługa ruchu kołowego, handel hurtowy i detaliczny wielobranżowy, stacje paliw.</p> <p>Składając w związku z planowaną zmianą miejscowego planu wniosek, postulowaliśmy o rozszerzenie zapisów, jako zgodne z ideą wskazań „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” (przekazanych nam w opinii Urbanistycznej przez Pracownię „AGO – Projekt”) że kierunkiem działań jest m.in. tworzenie nowych miejsc pracy – podjęcie działań zmierzających do zwiększenia ilościowego i różnorodności rynku pracy w mieście przy preferencji strefy usługowej i produkcyjnej.</p> <p>Tymczasem okazuje się, że sporządzony projekt planu w sposób nieuzasadniony, częściowo pomija nasze postulaty w terenach K4U i K5P. Istnieją zapisy, które mówią, iż powierzchnia sprzedawcza obiektu handlowego ma być nie większa niż 400m² (w ramach centralnej przestrzeni publicznej, ale czy tylko tam i co z usługowymi?), w innym miejscu zapisane zostało ogólnie, że obiekty handlowe przy ich rozbudowie, mogą mieć powierzchnię całkowitą do 200m². Ponadto zaproponowano, iż przeznaczenie uzupełniające nie może zaislnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu. Czyli, że w terenie K5P magazyny sprzedaży detalicznej towarów nie konsumpcyjnych o pow. Sał sprzedawczych 1999m² (by nie wspomnieć o schronisku dla zwierząt) muszą zaislnieć w powiązaniu z produkcją, składem lub magazynem hurtowym? W związku z definitywną towarów nie konsumpcyjnych pojawiają się wątpliwości odnośnie takich towarów jak np.: samochody (osobowe, ciężarowe), sprzęt budowlany, elementy wyposażenia wnętrz – biur, pomieszczeń pracy, urządzenia technologiczne, czy nawet towary spożywcze dla gastronomii. Nasuwają się też pytania, jak będziemy mogli wyodrębnić magazyn sprzedaży detalicznej towarów zużywanych w strefie produkcji od zużywanych na potrzeby własne odbiorcy i od magazynu hurtowej sprzedaży dla podmiotów gospodarczych oraz czy na pewno jest to konieczne? Wnosimy ponadto aby droga publiczna K4KDD realizowana była nie tylko w ramach działek 704/ 172 i 705/172 lecz w równym stopniu na działkach sąsiednich i żeby została przedłużona do ul. Rudzkiej. Wobec powyższego, wyrażamy nadzieję na skorygowanie projektu Planu, w sposób jednoznacznie uwzględniający postulowany przez nasz zakres.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – przedłużenia drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem K 4 KDD do ul. Rudzkiej, – wielkopowierzchniowych usług na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem K4 U, – hotelarstwa jako przeznaczenia podstawowego na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem K 4 U, – stacji paliw płynnych jako podstawowe przeznaczenie na terenie oznaczonym symbolem K 5 P, – handel detaliczny w pełnym zakresie na terenie oznaczonym symbolem K 5 P. <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ - sposób rozpatrzenia uwag (w kontekście „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”):</p> <ul style="list-style-type: none"> – hotelarstwo jako przeznaczenie uzupełniające na terenie oznaczonym K4U, – stacja paliw płynnych jako przeznaczenie uzupełniające na terenie oznaczonym K5P. <p>Ponadto:</p> <p>dolichasowy zapis w projekcie planu „przeznaczenie uzupełniające”: magazyny prowadzące sprzedaż detaliczną towarów nie konsumpcyjnych o pow. sprzedawczej do 1999m² – uwzględnia w części uwagę dot. usług handlu.</p>	686/172, 704/172	K 4 U tereny zabudowy usługowej. K 5 P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.		X (w zakresie, o którym mowa w kolumnie 4)

16/1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
3.	14.10.2004r.	Starostwo Powiatowe w Raciborzu 47 – 400 Racibórz ul. Klasztorna 6	<p>Dochodzi wyłączonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przelazennego miasta Raciborza - Treść uwag zgodnie z pismem Nr S.A. 0714a-158/04 z dnia 11.10.2004 roku i odnosi się do zapisów projektu tekstu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”.</p> <p>Wyjaśnienie:</p> <ul style="list-style-type: none">- pierwsza grupa uwag w w/w piśmie (str.1 i 2 pisma) nie dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”;- w drugiej grupie uwag w w/w piśmie (str.2) drugi tiret w pierwszej części dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”;- trzecia grupa uwag w w/w piśmie (str.3 i 4) nie dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”;- ostatnia grupa uwag - pierwszy tiret (str.4) „pośrednio” dotyczy projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”;- w części wnioskowej trzeci tiret od końca dotyczy zapisu projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg” (str.6). <p>ROZPATRZENIE PREZYDENTA MIASTA, ROZSTRZYGAJĄCE NIEUWZGLĘDNIENIE UWAG, (W TYM ZE WZGLĘDU NA ICH BEZZASADNOŚĆ) I UZYSKIENIE DOTYCZĄCYCH ZAPISÓW W PROJEKCIE PLANU OBSZARU W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ „OSTRÓG”.</p> <p>(Wyciąg dotyczący nieuwzględnionych uwag wobec projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostróg”):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Druga grupa uwag, drugi tiret: „Pojawienie się w projekcie planu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna na miejscu przeznaczonym w „Studium...” pod funkcję całkowite odmienną: na terenie ogródków działkowych zgodnie ze „Studium...” w dzielnicy Ostróg obecnie teren „MW” STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/2. Ostatnia grupa uwag – pierwszy tiret: „Wydzielone tereny poza podstawowym przeznaczeniem praktycznie nie posiadają przeznaczenia dopuszczalnego lub uzupełniającego...” <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/:</p> <p>Wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny w projekcie planu jednostki strukturalnej „Ostróg” obok podstawowego przeznaczenia terenu posiadają uzupełniające przeznaczenie terenu (o ile takie zostało ustalone), za wyjątkiem: terenów stanowiących urządzenia i obiekty specjalne (wody, ochrony przeciwpowodziowej), terenów upraw ogrodowych i sadowniczych, wód powierzchniowych, rzeki Odry, dróg publicznych, wydziałowych ciągów pieszych i rowerowych, garaży, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, z zakresu ciepłownictwa.</p> <p>Ponadto zgodnie z zapisem § 7 projektu uchwały jednostki strukturalnej „Ostróg”:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w paragrafie 8 oraz na zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaisnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile nie są określone przedmiotowo wyjątki, w tym w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.2) Zastrzeżenie, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu nie dotyczy terenów zagrożonych powodzią o symbolach K1ZZ + K2ZZ.3) Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą występować: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami K1P+K8P; K1BS+K6BS; K1Zi+K2Zi również dla samochodów ciężarowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń urządzona, ciągi piesze, pieszko-jezdne, ścieżki rowerowe, a w przypadku terenów oznaczonych symbolami MW towarzyszące obiekty sportu i rekreacji – o ile nie są wyłączone przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.			X (z zastrzeżeniem rozstrzygnięcia przedmiotowej uwagi – pkt.1 w aspekcie rozpatrzenia uwagi pod poz.7)	

16/11

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
			<p>3. Część wnioskowa - lizacji lreł od końca:</p> <p>„Stosowanie zwrotów specjalistycznych i mało zrozumiałych dla inwestorów oraz służb administracyjnych (np. „renowacja sanitarna, prześwietlenie, ciężła sanitarna, usuwanie elementów zakłcających...”</p> <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/:</p> <p>Zacytowano w ww piśmie część ustaleń wytycznych z kontekstu:</p> <p>punkt 4 ustępu 9 w § 10 dotyczy ochrony terenów zieleni, wartości krajobrazowych – Istniejący zapis ustępu 9, w celu jego ucytelnienia do treści zapisu w w punktu 4 „dopuszcza się renowację sanitarną” dodaje się słowo „zieleni”</p> <p>dopuszcza się renowację sanitarną zieleni – prześwietlenie, ciężła sanitarna, usuwanie elementów zakłcających, w tym otwarcie widokowe na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta oraz zanku w widoku od strony centrum miasta, z zastrzeżeniem, iż działania dotyczące usuwania elementów na terenie objętym strełami ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiedzialnie „A” i „B”, w związku z ucytelnieniem otwart widokowych, wymagają uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p>				
4.	14.10.2004r.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowoczesna” 47 – 400 Racibórz ul. Wileńska 3	<p>Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagi ogólne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek Siódmiestie i Ostrog.</p> <p>2. OSTROG</p> <p>2.1. Dopuszczenie zabudowy usługowej prowadzonej jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej (handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło) wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, miejscami postojowymi, garażami oraz zieleńcami służącymi budownictwu mieszkaniowemu.</p> <p>2.2. Dopuszczenie adaptacji obiektów infrastruktury technicznej, które służyły budownictwu mieszkaniowemu do funkcji usługowej (handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło) a także garaży dla samochodów.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie: dopuszczenia bez ograniczeń usług handlu.</p>				X (w zakresie, o którym mowa w kolumnie 4)
5.	15.10.2004r	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowoczesna” 47 – 400 Racibórz ul. Wileńska 3	<p>Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 735/90, 736/88 zlokalizowanej w Raciborzu przy ul. Książęcej, Rudzkiej w w w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>W projekcie uchwały przewidziano teren jako ZP – teren zieleni urządzonej oraz U – tereny zabudowy usługowej. Powinno być MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z uzupełniającym przeznaczeniem terenu: zabudową usługową prowadzoną jako towarzyszącą funkcji mieszkaniowej (handel, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło), zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obiektami sportowo rekreacyjnymi i zieleńcami służącymi budownictwu mieszkaniowemu, miejscami postojowymi i parkingami dla samochodów osobowych oraz garażami wolnostojącymi służącymi budownictwu mieszkaniowemu.</p> <p>UZASADNIENIE:</p> <p>Przeznaczenie tak dużego, w pełni uzbrojonego terenu pod zieleni nie jest racjonalnym wykorzystaniem gruntów.</p> <p>W okolicach tego terenu znajdują się szkoły posiadające ogromne tereny zieleni. W poprzednim planie zagospodarowania teren ten był przewidziany pod budownictwo wielorodzinne i usługi.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie:</p> <p>zmiany przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem K 11 U (tereny zabudowy usługowej) na MW (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).</p> <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ – sposób rozpatrzenia uwagi (w kontekście „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza” i prawidłowego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w jednostce strukturalnej „Ostrog”).</p> <p>Wprowadzony zapis w projekcie planu: § 16 ust.1, pkt.3 lit.d „zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym może stanowić nie więcej niż 50% zagospodarowania terenu”.</p>	735/90, 736/88	K 8 ZP tereny zieleni urządzonej. K 11 U tereny zabudowy usługowej.		X (w zakresie, o którym mowa w kolumnie 4)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
6.	15.10.2004r	Starostwo Powiatowe w Raciborzu 47 – 400 Racibórz ul. Klasztorna 6	<p>Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 64/10, 111/16, 110/16, 69/10, 157/14, 76/16 zlokalizowana w Raciborzu przy ul. Opolska - Brzozowa w w/w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>UZASADNIENIE: W/w działki stanowią zasoby powiatu raciborskiego i obecnie w projekcie planu figurują pod zapisem UP i częściowo MN. Pismem SG 7320/204 wnioskowaliśmy o zapis: budownictwo jednorodzinne i usługi nieuciążliwe przy zachowaniu dotychczasowej funkcji.</p> <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/ – sposób rozpatrzenia uwagi: W projekcie planu wyznaczono teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Brzozowej jako kontynuację i uzupełnienie istniejącej funkcji mieszkaniowej przeznaczenie uzupełniające stanowi m.in. rzemiosło nieuciążliwe. Pozostały wnioskowany teren wyznaczono dla usług publicznych, zgodnie ze wskazaniami „Studium...”.</p>	64/10, 111/16, 110/16, 69/10, 157/14, 76/16	K 38 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. K 8UP tereny zabudowy usługowej publicznej.		X (w zakresie wnioskowanym przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości w całości dla budownictwa jednorodzinnego i usług nieuciążliwych)
7.	15.10.2004r	Polski Związek Działkowców Pracowniczcy Ogród Działkowy „OSTRÓG” 47 – 400 Racibórz	<p>Na podstawie art. 17 ust.11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) zgłaszamy niniejszym uwagę dotyczącą przeznaczenia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr Ostróg zlokalizowanej w Raciborzu przy ul. Ogródki działkowe, ul. Rudzka w w/w</p> <p>UZASADNIENIE: Zarząd tutejszego POD Ostróg informuje, że ogrody nasze założone zostały w 1928r. Posiadamy decyzję z 1978r. (Prezydium miejskie dawnej Rady NARODOWEJ W Raciborzu) jako ogrody z lokalizacją stałą. W planie i zagospodarowaniu przestrzennym w 2004r. teren naszych ogrodów o powierzchni równej 4,79ha to jest 137 działek przewidziany zostaje w przyszłości pod zabudowanie osiedla domków rodzinnych. Wobec tego prosimy uprzejmie o zmianę obecnego planu zagospodarowania przestrzennego, na teren ogrodów działkowych z lokalizacją stałą. Nadmieniamy, że np. po powodzi w 1997r. ogród nasz został w 100% zmodernizowany tzn. otrzymaliśmy dotację rządową na usuwanie skutków powodzi ok. 50 000zł, to jest odbudowano dwie główne drogi dojazdowe, całą sieć elektryczną i wodociagową oraz zbudowano budynek administracyjny – gospodarczy. Ze środków i składek naszych działkowców zbudowano nową hydrofornię i część sieci wodociagowej, wartość ok.10000zł. Ponadto nasi działkowcy wkładają duży wysiłek w upiększaniu swoich działek i allanek na własny koszt. Ogrody nasze są ogrodami otwartymi i np. SP nr 1 na Ostrógu korzysta ze spółkani z dziećmi na placu zabaw w tutejszym P.O.D. Prosimy uprzejmie o przychylną zmianę tego planu na rzecz naszego ogrodu z wydaniem lokalizacji stałej.</p> <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/: W projekcie planu przedmiotowy teren wyznaczono dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie ze wskazaniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza”.</p>		K 1 MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Rada Miasta podjęła uchwały nr XXVI/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27.09.2000 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej „OSTRÓG” w Raciborzu, polegającej na wyłączeniu z granic opracowania terenu Pracowniczego Ogród Działkowy „OSTRÓG” (terenu ograniczonego ulicami: Rudzka, Swonia, Cecylli, Malczewskiego) – uchwała nr XXXII/467/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25.05.2005 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Rudzka, Swonia, Cecylli, Malczewskiego – uchwała nr XXXII/468/2005 Rady Miasta Racibórz z dnia 25.05.2005 roku. W związku z powyższym uwaga Polskiego Związku Działkowców Pracowniczcy Ogród działkowy „Ostróg” stała się bezprzedmiotowa jako uwzględniona.	

1/27

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8
8.	12.10.2004r.	Wojciech Krzyżek 47 - 400 Racibórz ul. Słowackiego 46/19	<p>Treść uwag zgodnie z pismem z dnia 11.10.2004 roku odnosi się m.in. do projektu planu obszaru w jednostce strukturalnej „Ostrog”.</p> <p>ROZPATRZENIE PREZYDENTA MIASTA, ROZSTRZYGAJĄCE NIEUWZGLĘDNIENIE UWAG (W TYM ZE WZGLĘDU NA ICH BEZZASADNOŚĆ) I utrzymywanie dotychczasowych ZAPISÓW W PROJEKcie PLANU OBSZARU W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ „OSTRÓG”.</p> <p>„Sposób uzyskania wyczerpującej informacji nt. interesującej nas działki wymaga każdorazowo przeczytania całości treści. Układ ten można zmienić nie naruszając przepisów ustawy. Treść i sposób odczytywania nie powinna być utrudniona nawet dla obywatela”</p> <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1” ■ przepisy szczegółowe, w tym przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów”, dotyczące każdorazowo jednego terenu lub terenów oznaczonego numerem i symbolem literowym oraz wydzielonego liniami rozgraniczającymi. <p>Informację o tej treści zawierają przepisy ogólne.</p> <p>Nie można jedynie posługiwać się tekstem planu. Każdorazowo należy odnieść się do załącznika graficznego 1a (rysunku planu).</p> <p>Jednocześnie odczytywanie tekstu i rysunku pozwoli uzyskać wyczerpującą informację na temat interesującej nas działki.</p> <p>„Tak jak w poprzednich edycjach planów ogólnych zagospodarowania przestrzennego, tak teraz zaproponowano (a w zasadzie określono) horyzont czasowy realizacji tego planu na 25-30 lat. Wynika to wprost z lektury planu. Obecnie tendencje, zwłaszcza przy mocnym poczuciu własności prywatnej, zmierzają do skrócenia tego okresu do 5-6 lat. Plan taki siałe się, zatem planem realizacji pewnych założeń, ograniczonym krótkim horyzontem czasowym. Rada i tak ma obowiązek raz w swojej kadencji podjąć uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, ma obowiązek podjąć działania, o których mowa w art.27”.</p> <p>STANOWISKO ROZPATRUJĄCEGO /PREZYDENTA/:</p> <p>W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie został określony horyzont czasowy obowiązywania tychże planów. Plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Studium...” – Art.20 ust.1 ustawy. Nie są znane tendencje zmierzające do określenia horyzontu czasowego obowiązywania planu na 5-6 lat. Obecnie obowiązująca Ustawa o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Art.32, ust.1, 2 i 3) obowiązuje Prezydenta Miasta do dokonania:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ■ oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, ■ opracowywania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń „Studium...” z uwzględnieniem wydanych decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w Art. 57 ust.1-3 i Art.67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. <p>Prezydent Miasta przekazuje wyniki analiz Radzie Miasta po uzyskaniu opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności ww dokumentów lub w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w Art.27.</p> <p>Art.27 Ustawy odnosi się jedynie do trybu zmiany „Studium...” lub planu miejscowego.</p>				X

Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz wyznacza ślad planowanej drogi o wymaganiach technicznych i użytkowych jak dla klasy głównej, przebiegającej przez jednostkę strukturalną **Ostróg** od linii kolejowej nr 151 relacji Kędzierzyn Koźle – Chałupki (Granica Państwa), wzdłuż lewostronnego obwałowania Kanału Ulgi (włącznie z przeprawą mostową nad rzeką Odrą),

Ze względu na planowane parametry drogi klasy głównej pełniącej funkcję drogi regionalnej przyjmuje się, że budowa drogi będzie wykonywana siłami zainteresowanych stron na podstawie stosownego porozumienia, pod przewodnictwem przyszłego zarządcy drogi (Marszałka Województwa lub GDDKiA).

Sposób finansowania odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych uczestników procesu inwestycyjnego oraz środków pomocowych.

Sprecyzowanie szczegółowego harmonogramu realizacji przedsięwzięcia, w zakresie dotyczącym gminy Racibórz nastąpi po spisaniu stosownego porozumienia.

Modernizacja kanalizacji sanitarnej

W „Programie...” przewidziano modernizację kanalizacji sanitarnej w dzielnicy Ostróg. Przewód jest prowadzony w międzywałku rzeki Odry na wysokości dzielnicy Ostróg. Renowacja kanałów kanalizacji sanitarnej odbędzie się z wykorzystaniem bezwykopowej metody określanej mianem ciasno pasowanej.

Podczas prac konieczne będzie doprowadzenie pary wodnej i powietrza wykorzystywanych w procesie rewersji.

Planowana realizacja zgodnie z harmonogramem ze studium wykonalności dla „Programu...”: od II kw. 2007 do IV kw. 2007 r.

Zabudowa urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej

Zgodnie z „Programem...” przewiduje się zabudowę urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej zlokalizowanych na terenie całej gminy, w tym na terenie dzielnicy Ostróg.

Planowana realizacja zgodnie z harmonogramem ze studium wykonalności dla „Programu...”: od III kw. 2005 do I kw. 2008 r.

Modernizacja sieci wodociągowej

W ramach „Programu...” przeprowadzona zostanie wymiana przewodów wykonanych z azbestocementu oraz renowacja przewodów, które charakteryzują się złym stanem technicznym.

W dzielnicy Ostróg wytypowano do renowacji przewód w ul. Nowary. Renowacja magistrali wodociągowej odbędzie się z wykorzystaniem bezwykopowej metody określanej mianem ciasno pasowanej.



Podczas prac związanych z renowacją konieczne będzie doprowadzenie pary wodnej i powietrza wykorzystywanych w procesie rewersji.

Planowana realizacja zgodnie z harmonogramem ze studium wykonalności dla „Programu...”:
od II kw. 2008 do III kw. 2008 r.

167