

**Uchwała Nr XLIII /651 /2006**

**Rady Miasta Racibórz**

**z dnia 24 maja 2006 roku**

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

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem”, obejmujący obszar miasta o powierzchni 404,88 ha, ograniczony:
  - 1) od północy – zabudową w rejonie ulic: Głubczyckiej i Reymonta oraz nurtem rzeki Odry;
  - 2) od wschodu – linią kolejową;
  - 3) od południa – zabudową w rejonie ulic: Dobrej, Polnej i Źródlanej oraz Ulicą Opawską;
  - 4) od zachodu – terenem w rejonie cmentarza „JERUZALEM” oraz zabudową w rejonie ulic: Kamiennej, Starowiejskiej i Mariańskiej.
2. Z obszaru objętego planem wyłącza się tereny:
  - 1) objęte uchwałami:
    - a) uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z 19 marca 1997r. (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem **SO<sub>1</sub>** o powierzchni 7,51 ha),
    - b) uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z 19 marca 1997r. (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem **B4'MW** o powierzchni 0,69 ha),
    - c) uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z 1 marca 1997r. (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem **B16'MJ** o powierzchni 0,62 ha),
    - d) uchwałą nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z 25 marca 1999r. (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem **B11AMW** o powierzchni 0,95 ha),
    - e) uchwałą nr XLIII/649/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 maja 2006 roku zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały;
  - 2) zamknięte:
    - a) linii kolejowej nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa),
    - b) Śląskiego Oddziału Straży Granicznej.
3. Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem, a stanowiących ustalenia 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 potrzeb społecznych.

## § 2

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną planu 1a, (6 sekcji).
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 planu 1b.
3. Części graficzne planu 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 i 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 podziału nieruchomości oraz 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 różnych zasadach zagospodarowania,
- d) oznaczenia literowe przeznaczeń podstawowych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które zawierają:
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - U – tereny zabudowy usługowej,
  - UP – tereny zabudowy usług publicznych,
  - US – tereny sportu i rekreacji,
  - P – tereny obiektów produkcyjnych,
  - BS – tereny składów i magazynów,
  - P,BS – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - ZI – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej,
  - ZC – tereny cmentarzy,
  - ZD – tereny ogródków działkowych,
  - R – tereny upraw rolnych,
  - 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 głównej,
  - KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - KP – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych,
  - KPK – tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszojezdnych,
  - KP,KR – tereny ciągów pieszych i rowerowych,
  - KSg – tereny obsługi komunikacji – garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe),
  - ITW – tereny urządzeń wodociągowych,
  - KK 1 – tereny, przez które przebiega linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa) – nie wykazane w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury (Dz. Urz. Nr 11 poz.72 z dnia 14.10.2005 roku), zawierającym wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte dla PKP),
- e) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem terenów podlegających ochronie, w których mieszczą się:
- strefa ochrony konserwatorskiej „A”,
  - strefa ingerencji konserwatorskiej „B”,
  - strefa wentylacyjna „W” z kierunkiem przewietrzania,
  - reprezentacyjna staromiejska strefa centralnej przestrzeni publicznej „RCS”,
  - strefy centralnych przestrzeni publicznych o zasięgu lokalnym „C<sub>1</sub>”, „C<sub>2</sub>”, „C<sub>3</sub>”,
  - strefy techniczne,
  - strefy sanitarne cmentarzy,
- 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,
  - strefa ochrony ekspozycji „E”,
  - punkty widokowe i osie widokowe (w tym ochrony ekspozycji dominant wysokościowych),
  - obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem,
  - pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu,
  - aleje do zachowania,
- g) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.

2. Część graficzna 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,
  - b) kanalizacja sanitarna,
  - c) kanalizacja deszczowa,
  - d) ciepłociąg, gazociąg średnio i niskoprężny,
  - e) linia napowietrzna 15KV,
  - f) kabel średniego napięcia,
- 2) zalecane linie podziału na działki budowlane;
- 3) otwarcia widokowe na strukturę funkcjonalno-przestrzenną (w tym dominanty wysokościowe);
- 4) przekroje A-A, B-B, C-C, D-D, najważniejszych dla percepcji centrum ulic starego miasta;
- 5) oznaczenia literowe terenów wyłączonych z obszaru objętego planem:
  - a) tereny objęte uchwałami:
    - uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z 19 marca 1997 roku (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem SO<sub>1</sub> o powierzchni 7,51 ha),
    - uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z 19 marca 1997 roku (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem B4'MW o powierzchni 0,69 ha),
    - uchwałą nr XXXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z 1 marca 1997 roku (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem B16'MJ o powierzchni 0,62 ha),
    - uchwałą nr VII/73/99 Rady Miejskiej w Raciborzu z 25 marca 1999 roku (teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem B11AMW o powierzchni 0,95 ha),
    - uchwałą nr XLIII/649/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 maja 2006 roku zgodnie z załącznikiem graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały,
  - b) tereny zamknięte:
    - teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem KK, linii kolejowej nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa),
    - teren oznaczony w części graficznej 1a niniejszego planu symbolem IS - Śląskiego Oddziału Straży Granicznej.
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 wyznaczonego (wyznaczonych) liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, przepisy zawarte w pozostałych rozdziałach dotyczą całego obszaru objętego planem.
4. Przy sporządzaniu wypisu i wyrysów dla przedmiotowego terenu należy brać pod uwagę sumę treści zawartych we wszystkich rozdziałach odpowiednio.

## § 5

Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych granic i sposobów zagospodarowania:

- 1) terenów górniczych;
- 2) zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 6

Ileokroć 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 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 planu 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w punkcie 3, ustępu 1, paragrafu 3;



- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego 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 rynek, place miejskie, ulice w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, 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 wznaniowe, 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 kubaturowych 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;
- 11) rewaloryzacji istniejącej zabudowy i zagospodarowaniu – należy przez to rozumieć odnowę najstarszej części miasta, polegającej 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 proporcji w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, sztyldów, 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, oddziaływujące na współczesną formę tegoż krajobrazu;
- 14) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowaną w części graficznej planu 1a lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max. 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) magazynie hurtowym – należy przez to rozumieć magazyn handlowy, prowadzący sprzedaż hurtową (głównie dla podmiotów gospodarczych), prowadzący ewidencję ruchu i stanu towarów magazynowych;

- 19) towarach niekonsumpcyjnych – należy przez to rozumieć towary, których zużycie odbywa się głównie w strefie produkcji, w szczególności materiały budowlane i instalacyjne, wykończeniowe oraz części i wyroby motoryzacyjne itp., a także towary przeznaczone do produkcji rolniczej (np. maszyny, narzędzia i urządzenia rolnicze, nasiona, pasze, środki ochrony roślin, nawozy sztuczne);
- 20) usługach nieuciążliwych, rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć usługi (w tym rzemieślnicze), których uciążliwość musi zamknąć się w granicach posiadanych własności;
- 21) kompensacji przyrodniczej – należy przez to rozumieć zespół działań służących przywróceniu równowagi przyrodniczej, określonej w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- 22) 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, nietworzące 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.;
- 23) 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;
- 24) większych pracach ziemnych – należy przez to rozumieć głębokie wykopy – dotyczące realizacji przedsięwzięć liniowych, sieciowych, drogowych, budowy dużych obiektów kubaturowych powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- 25) humanizacji zabudowy - należy przez to rozumieć przystosowanie formy zabudowy, jej estetyki, rytmu, porządku, itp., do psychicznych potrzeb człowieka w zakresie orientacji w przestrzeni oraz odbioru pozytywnych wrażeń wzrokowych pod kątem czytelności ładu przestrzennego oraz przyzwyczajenia do określonego porządku;
- 26) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącej całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej, itp.);
- 27) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 28) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności;
- 29) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3 %.
- 30) pasmowym układzie zainwestowania – należy przez to rozumieć:
- sytuowanie pojedynczych obiektów kubaturowych dłuższym bokiem równoległe do przebiegu strefy wentylacyjnej,
  - lub
  - sytuowanie zespołu obiektów w linii zabudowy równoległej do przebiegu strefy wentylacyjnej tak, by w możliwie najmniejszym stopniu zakłócać przepływ mas powietrza wzdłuż strefy wentylacyjnej;
- 31) modernizacji zabudowy – należy przez to rozumieć przebudowę, rozbudowę, remont;

- 32) obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć:
- 1) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
  - 2) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
  - 3) obiekt małej architektury;
- 33) usługach – należy przez to rozumieć wszystkie czynności podejmowane w celu zaspokajania potrzeb innego człowieka lub organizacji (są to między innymi usługi handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, turystyki, rozrywki itp.) z zastrzeżeniem ograniczenia możliwości realizacji obiektów usługowych o profilu rozrywkowym takich jak dyskoteka o pojemności powyżej 300 osób w granicach starego miasta tj. w granicach dawnych murów miejskich.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenu

#### § 7

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 7 oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu, o ile nie zostały przedmiotowo inaczej określone w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.
2. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą być wprowadzone: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych a w przypadku terenów oznaczonych symbolami P,BS również dla samochodów ciężarowych, ponadto sieci urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzone, ciągi piesze, pieszojezdne, ścieżki rowerowe – o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w ustaleniach rozdziału 10 oraz zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

#### § 8

1. Wyznacza się tereny wydzielone w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczane numerami 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	H1MN ÷ H57MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zgodnie z zapisami w § 16,
2	H1MW ÷ H44MW H47MW H49MW ÷ H80MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zgodnie z zapisami w § 17,
3	H1U ÷ H45'U H47U ÷ H57'U H59U ÷ H65U H67U ÷ H84U	zabudowa usługowa	zgodnie z zapisami w § 18 ,
4	H1UP ÷ H22UP H24UP ÷ H32'UP H34UP, H37UP	zabudowa usługowa publiczna	zgodnie z zapisami w § 19,
5	H1US ÷ H2US H4US ÷ H7'US	usługi sportu i rekreacji	zgodnie z zapisami w § 20,
6	H1P ÷ H4P	obiekty produkcyjne	zgodnie z zapisami w § 21,
7	H1B,S ÷ H2B,S H4B,S ÷ H5B,S	bazy i składy	zgodnie z zapisami w § 21 ,



Lp.	Numer i symbol terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Uzupełniające przeznaczenie terenu, (o ile takie zostało ustalone)
8	H1 P,B,S	obiekty produkcyjne, bazy i składy	zgodnie z zapisami w § 21
9	H1ZP ÷ H4ZP H6ZP ÷ H10ZP H12ZP ÷ H31'ZP H33ZP ÷ H35ZP H37ZP ÷ H44ZP H47ZP ÷ H50ZP	zielen urządzona	zgodnie z zapisami w § 22,
10	H1ZI÷H2ZI	zielen urządzona izolacyjna	zgodnie z zapisami w § 23,
11	H1 ZC	cmentarze	zgodnie z zapisami w § 24,
12	H1ZD ÷ H4ZD	ogrody działkowe	zgodnie z zapisami w § 25,
13	H2R H2'R	tereny rolne	zgodnie z zapisami w § 26,
14	H1RO ÷ H2RO	ogrody, sady	zgodnie z zapisami w § 27,
15	H1IS ÷ H2IS	usługi specjalne	zgodnie z zapisami w § 28
16	H1WS ÷ H4WS	wody powierzchniowe	zgodnie z zapisami w § 29
17	H1ZZ ÷ H3ZZ	obszary zagrożone powodzią	zgodnie z zapisami w § 31
18	H1KDG ÷ H2KDG	drogi publiczne klasy główna	zgodnie z zapisami w § 34,
19	H1KDZ ÷ H8KDZ	drogi publiczne klasy zbiorcza	zgodnie z zapisami w § 34,
20	H1KDL ÷ H30KDL	drogi publiczne klasy lokalna	zgodnie z zapisami w § 34,
21	H1KDD ÷ H6KDD H8KDD ÷ H21KDD H23KDD ÷ H36KDD H38KDD H40KDD ÷ H49KDD H51KDD ÷ H56KDD H60KDD ÷ H83KDD H85KDD ÷ H87KDD H89KDD ÷ H102KDD	drogi publiczne klasy dojazdowa	zgodnie z zapisami w § 34,
22	H1KDW ÷ H6'KDW	drogi wewnętrzne	zgodnie z zapisami w § 34,
23	H1KP ÷ H9KP	ciagi piesze	zgodnie z zapisami w § 34,
24	H1KP,KR÷H2KP,KR	ciagi piesze i rowerowe	zgodnie z zapisami w § 34,
25	H1KPK ÷ H2KPK	ciagi pieszo-jezdne (kołowe)	zgodnie z zapisami w § 34,
26	H1KSg H5KSg ÷ H10KSg H12KSg÷ H15KSg H17KSg ÷ H18KSg H20KSg ÷ H21KSg H23KSg ÷ H29KSg H31KSg H32'KSg	garaże i parkingi	zgodnie z zapisami w § 34,
27	ITW	tereny urządzeń wodociągowych	
28	KK 1	linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa).	



**UWAGA!****OZNACZENIA:**

H4`MN; H8`MN; H13`MN; H26`MN; H29`MN; H36`MN
H13`MW; H53`MW; H60`MW;
H4`U; H5`U; H6`U; H7`U; H7`U; H8`U; H15`U; H20`U; H39`U; H41`U; H45`U; H49`U; H50`U; H55`U; H57`U; H61`U; H61`U; H64`U; H67`U; H70`U; H71`U; H72`U; H79`U; H80`U; H81`U; H82`U;
H2`UP; H7`UP; H24`UP; H32`UP;
H4`B,S;
H6`US; H7`US;
H2`R;
H33`KDD; H35`KDD; H40`KDD; H53`KDD; H69`KDD;
H1`KDL;
H5`KDW; H6`KDW;
H5`KP;
H9`KSg; H17`KSg; H32`KSg;
H31`ZP.

znajdują się odpowiednio do symbolu pomiędzy kolejnymi numerami w tabeli w paragrafie 8 ust.1.

**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 nowych obiektów, modernizacje, (przebudowy, rozbudowy remont) a także modernizacje elewacji, budowy ogrodzeń, instalacje elementów reklamowanych i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 7.
3. Utrzymanie historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz maksymalne utrzymanie zabytkowej substancji budowlanej, utrzymanie historycznego (w tym również staromiejskiego) charakteru zabudowy tj. w szczególności układ ulic, placów, linie zabudowy, gabaryty budynków, kształt dachu, usytuowanie na działce, linie podziału parcelacyjnego, (w miarę możliwości) nawierzchnie ulic, kompozycja zieleni itp.
4. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej tj. układ ulic i placów, linie zabudowy, dominanty wysokościowe, osie kompozycyjne, punkty widokowe, strefy ekspozycji, charakter zabudowy, kompozycje zieleni itp.
5. Ograniczenie gabarytów i wysokości projektowanych budynków w szczególności na starym mieście, Nowych Zagrodach i Bronkach, biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę w taki sposób by tworzyły uporządkowaną, harmonijną i świadomą kompozycję urbanistyczną.
6. Dopuszcza się realizację nowych dominant na ważnych obiektach użyteczności publicznej, przy czym ich wysokość nie może konkurować z historycznie ustaloną hierarchią obiektów (najwyższe wieże kościołów farnych, później kościołów zakonnych i wieże na obiektach użyteczności publicznej – urzędach, itp.).
7. Zakaz lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.
8. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy co najmniej w ramach zamkniętych wnętrza urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu.
9. Konieczność ucytelnienia historycznej linii zabudowy w szczególności przy ul. Odrzańskiej m.in. poprzez aranżację małej architektury, zieleni i posadzki.
10. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż wynika to z warunków technicznych, jeżeli stanowi uzupełnienie zabudowy pierzei ulicy lub realizację zabudowy szeregowej albo bliźniaczej, (w sytuacji kiedy sąsiednia działka nie została wcześniej zabudowana).

11. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy usytuowanej w granicy działki i w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych (np. przeciwpożarowych, Ustawy o Gospodarce nieruchomościami, itp.).
12. Dopuszcza się eliminację drzew o pokroju kolumnowym (np. topoli) w szczególności naruszających krajobrazową kompozycję obszaru, (ponieważ konkurują z dominantami wysokościowymi), głównie w rejonie starego miasta.
13. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki, należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
  - 1) nakazuje się stosowanie materiałów naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno a także szkło, aluminium itp.;
  - 2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe wyłączając reprezentacyjne przestrzenie publiczne centrów;
  - 3) zakazuje się stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding”, blacha trapezowa, blacha falista, za wyjątkiem terenów produkcyjnych, baz, składów, magazynów, obiektów technicznych, itp.;
  - 4) zaleca się stosowanie na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia, w szczególności odcieni bieli, beżu i szarości, z wyjątkiem stref centralnych oraz z zastrzeżeniem, iż kolorystykę obiektów wpisanych do rejestru zabytków regulują odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie,
  - 5) zaleca się stosowanie ceglastej czerwieni na pokryciach dachowych;
  - 6) dopuszcza się stosowanie cegły klinkierowej w elewacjach;
  - 7) zaleca się w kolorystyce 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;
  - 8) dopuszcza się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wskazanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 4 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać opinię konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 9) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
  - 10) 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 oraz markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
  - 11) ogrodzenia działek:
    - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
    - b) zakaz budowy murów granicznych od strony ulic,
    - c) zakaz stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.
14. Konieczność harmonijnego kształtowania zabudowy tak, aby nie konkurowała z dominantami wysokościowymi, stanowiącymi często zamknięcia widokowe perspektyw ulicznych.
15. Konieczność świadomego, harmonijnego kształtowania zabudowy tak, aby wpisywała się w sylwetę miasta, nie przesłaniała dominant wysokościowych, oraz innych charakterystycznych obiektów.
16. Zachowanie i utrwalenie willowego charakteru zabudowy w rejonie ulic: Warszawskiej, Szczęśliwej i Kardynała Wyszyńskiego oraz ul. Willowej, Polnej, Żwirki i Wigury jak również ul. Słonecznej, Gwiazdzistej i Miechowskiej.
17. Zachowanie, utrwalanie, uczytelnienie i porządkowanie zastanej historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej w ramach poszczególnych stref tj:
  - strefy ochrony konserwatorskiej „A”,

- strefy ingerencji konserwatorskiej „B”,
- strefy wentylacyjnej „W”,
- reprezentacyjnej staromiejskiej strefy centralnej przestrzeni publicznej „RCS”,
- stref centralnych przestrzeni publicznych o zasięgu lokalnym „C1”, „C2”, „C3”.

18. Zachowanie istniejącej struktury usługowo-handlowej poza wyznaczonymi centrami handlowo-usługowymi z możliwością zmiany funkcji.

~~19. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> poza wyznaczonymi strefami centrów handlowo-usługowych z wyjątkiem dopuszczeń dla:~~

- ~~1) terenów położonych przy drogach wylotowych z miasta oznaczonych symbolami: H65U, H67U, H68U, H69U, H83U, H71U, H71'U, H72U, H79'U, z zastrzeżeniem dopuszczenia realizacji obiektów handlowych towarami niekonsumpcyjnymi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup> oraz magazynów hurtowych;~~
- ~~2) pojedynczych terenów położonych przy istniejącym ciągu handlowym ul. Opawskiej zaliczonych do strefy „RCS”, oznaczonych w części graficznej 1a symbolami:~~
  - ~~a) H48'U, H50'U, H80'U, H82'U, gdzie dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup> na jednej kondygnacji;~~
  - ~~b) H47MW, H56MW, H60MW, H60'MW, H61MW, gdzie dopuszcza się realizację funkcji usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup> na jednej kondygnacji w ramach 100% powierzchni terenów, gdzie przeznaczenie uzupełniające może zaistnieć samodzielnie;~~
  - ~~c) H20UP, gdzie dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup> na jednej kondygnacji dla 100% terenu, gdzie przeznaczenie uzupełniające może zaistnieć samodzielnie;~~
- ~~3) terenu położonego przy drodze wylotowej z miasta, oznaczonego symbolem H1P, B, S, gdzie dopuszcza się:~~
  - ~~a) usługi handlu towarami niekonsumpcyjnymi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 4000 m<sup>2</sup> oraz handel hurtowy;~~
  - ~~b) usługi gastronomii i roznówki, które mogą zaistnieć samodzielnie w ramach 100 % zainwestowania terenu;~~
- ~~4) terenu położonego przy drodze wylotowej z miasta, oznaczonego symbolem H3P, gdzie dopuszcza się:~~
  - ~~a) usługi handlu towarami niekonsumpcyjnymi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup> oraz handel hurtowy.~~

20. Dopuszcza się modernizację istniejących obiektów usługowych a także zmianę branży istniejących obiektów niehandlowych na handlowe.

~~21. Dopuszcza się realizację nowych obiektów usługowych branży handlowej do powierzchni całkowitej nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem stref centrów handlowo-usługowych oraz dopuszczeń, o których mowa w § 9, §16, §17.~~

22. 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”, „B” i każdorazowo muszą uzyskać pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej i bocznej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków z zastrzeżeniem:
  - a) dopuszczenia umieszczania tychże znaków na ścianach bocznych budynków bez ograniczeń;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych (wolnostojących):
  - a) w strefach ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”, z dopuszczeniem na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i przemysłowo-składowej, zastrzegając odrębne wymogi konserwatorskie dla obszarów i obiektów chronionych, o których mowa w §11;
  - 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 pości dachowej i kalenicy;
- 5) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego oraz pogarszających jakość życia mieszkańców;
- 6) zaleca się umieszczanie reklam wielkogabarytowych na terenach usług związanych z obsługą ruchu tranzytowego i turystycznego.

#### Rozdział 4

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### § 10

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustalone zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego respektują konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach korytarza ekologicznego rzeki Odry.
3. Ustanawia się strefę wentylacyjną obejmującą swym zasięgiem obszar określony w części graficznej 1a symbolem „W”, stanowiący połączone ze sobą obszary tj. w szczególności:
  - dolinę rzeki Odry,
  - planty wokół starego miasta,
  - ciąg zieleni z parkiem „Roth” i zielenią wokół Zakładu Karnego,
  - ciąg zieleni wzdłuż dawnego przebiegu kanału „Psina”.
- 1) w strefie wentylacyjnej ustala się realizację funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, z zastrzeżeniami zawartymi poniżej:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i zieleni wysokiej w układach pasmowych w poprzek strefy wentylacyjnej,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania i zieleni wysokiej wyłącznie w formie układów pasmowych wzdłuż strefy wentylacyjnej;
  - c) nakazuje się pielęgnację, ochronę i porządkowanie istniejących ciągów i terenów zieleni,
  - d) w strefie wentylacyjnej wzdłuż rzeki Odry ustala się realizację bulwarów nadrzecznych na zasadach uzgodnionych z administratorem rzeki,
  - e) zaleca się wykorzystanie rzeki Odry do celów rekreacji np. sportów wodnych po uzgodnieniu z administratorem rzeki.
4. Dla ciągów alei i szpalerów drzew ustala się nakaz ochrony, pielęgnacji i uzupełnień wskazanych w rysunku planu ciągów alei, utrzymania, rozwijania i pielęgnacji obecnego kształtu kompozycyjnego (wg. części graficznej 1a), z zastrzeżeniem zapisów ust. 11.
5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany obecnymi przepisami odrębnymi (zakaz nie dotyczy inwestycji, dla których raport może być wymagany, zgodnie z obecnymi przepisami odrębnymi).
6. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziałujące na zdrowie ludzi i środowisko.
7. 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) nakaz stosowania paliw ekologicznych w zabudowie mieszkaniowej i usługowej.
8. 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.

9. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- 1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z zasadami i 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 uciążliwego, 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) zakazuje się składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią i oznaczonych symbolem ZZ.

10. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji w szczególności 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);
- 2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
  - a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem 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;
- 3) 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.

11. 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) rzeki Odry, stawu w parku im. Miasta Roth,
  - c) istniejących alei i szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych, o których mowa w ust.4
  - d) zieleni cmentarnej,
  - e) zieleni parkowej;
- 2) zaleca się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 3) 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 ochrony środowiska;
- 4) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarcie widokowych;
- 5) dopuszcza się renowację sanitarną zieleni – prześwietlenia, cięcia sanitarne-uczytelnienie, usuwanie elementów zakłócających otwarcia widokowe, w tym na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta oraz zamku w widoku od strony centrum miasta;
- 6) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów sportowych, urządzeń rekreacyjnych, itp.

12. 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 ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej 1a i oznaczoną symbolem „A”.
3. Strefa oznaczona symbolem „A” stanowi obszar historycznego zespołu miejskiego w skład, którego wchodzi:
  - 1) płaskowyż średniowiecznego miasta z wyraźnie czytelnymi skarpami, poniżej murów miejskich;
  - 2) szachownicowy układ urbanistyczny w granicach starych murów miejskich z pozostałością murów, bram i baszt;
  - 3) rynek główny z kolumną Maryjną – pierwotny plac targowy;
  - 4) rynek solny z figurą św. Jana Nepomucena;
  - 5) Planty – dawne ogrody wzdłuż nieistniejącej już fosi poniżej murów miejskich;
  - 6) przedmieście Bronki w rejonie ul. Londzina;
  - 7) fragment Starej Wsi w rejonie Domu Kultury „Strzecha”.
4. Dla ustanowionej strefy „A” ustala się:
  - 1) bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich tj. wprowadza się wymóg opiniowania przez Śląskiego Konserwatora Zabytków robót budowlanych i remontowych w granicach strefy „A”;
  - 2) rewaloryzacje i pielęgnację historycznej przestrzeni średniowiecznego miasta;
  - 3) utrzymanie historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz maksymalne utrzymanie zabytkowej substancji budowlanej, utrzymanie historycznego staromiejskiego charakteru zabudowy tj. w szczególności: układ ulic, placów, linie zabudowy, dominanty wysokościowe, osie kompozycyjne, punkty widokowe, strefy ekspozycji, gabaryty budynków, kształt dachów, usytuowanie na działce, linie podziału parcelacyjnego, (w miarę możliwości) nawierzchnie ulic;
  - 4) zachowanie i modernizowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków;
  - 5) utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej;
  - 6) zachowanie i modernizację istniejącej trwałej zabudowy;
  - 7) zachowanie istniejących dominant wysokościowych;
  - 8) zachowanie istniejących historycznych elewacji;
  - 9) zachowanie istniejącego obiektu hali targowej wraz z placem targowym;
  - 10) humanizację zabudowy tzw. „blokowej” wymagającej przystosowania do charakteru staromiejskiego;
  - 11) realizację zabudowy przy spełnieniu następujących warunków:
    - a) respektowanie ustalonych linii zabudowy (wg. części graficznej 1a),
    - b) respektowanie ustalonych wysokości zabudowy (pomijając dominanty wysokościowe, na ważnych obiektach administracji cywilnej i kościelnej) tj. 3 lub 4 kondygnacje w nawiązaniu do wysokości zabudowy sąsiedniej wg. zasady dobrego sąsiedztwa, z dbałością o poprawność kompozycji urbanistycznej,
    - c) dostosowanie zabudowy do charakteru staromiejskiego, na bazie materiałów dostępnych w siedzibie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,



- d) realizację dachów dwuspadowych lub mansardowych z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastej czerwieni z zastrzeżeniem zapisów w § 12 i 17,
  - e) nawiązanie do zabudowy sąsiedniej w kwestii kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, takich jak: gabaryty, forma architektoniczna, intensywność wykorzystania terenu,
  - f) zapewnienie sprawnego przewietrzania starego miasta m.in. poprzez zacienienie (zadrzewienie) terenów zielonych, (m.in. na plantach), ciągów ulicznych (aleje, szpalery) itp. Dominującą rolę pełnią planty wokół starego miasta, które muszą być rezerwuarem chłodnego powietrza na potrzeby wymiany powietrza w intensywnie zurbanizowanym centrum;
- 13) konieczność porządkowania przestrzeni, likwidację obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym, nie stanowiących wartości konserwatorskich, humanizację przestrzeni, rozdzielanie ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
- 14) możliwość wymiany kubatury dla obiektów o złym stanie technicznym, a stanowiących wartości konserwatorskie przy jednoczesnym zachowaniu ich formy zewnętrznej łącznie z detalami architektonicznymi;
- 15) konieczność zapewnienia nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych;
- 16) elementy małej architektury, w szczególności:
- a) lampy oświetleniowe,
  - b) ławki,
  - c) słupy ogłoszeniowe,
  - d) inne elementy zagospodarowania terenu w przestrzeni ulicy, pasażu wydzielonego ciągu pieszego, pieszojezdnego i rowerowego muszą mieć ujednolicony charakter;
- 17) reklamy oraz szyldy, kraty zabezpieczające schody zewnętrzne – muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez rozważnie dobrany materiał i właściwe proporcje), każdorazowo uzyskać opinię Konserwatora Zabytków;
- 18) zaleca się wysoki poziom noworealizowanej architektury, kształtowanej indywidualnie w nawiązaniu do tradycji miejsca, stosowanie wysokiej jakości materiałów;
- 19) dopuszcza się umiejscowienie budowli symbolizujących dawne bramy miejskie w miejscu ich historycznego usytuowania u wylotu ulic: Odrzańska, Nowa, Długa;
- 20) dopuszcza się odtworzenie fragmentów dawnej fosy w szczególności pomiędzy budynkiem Sądu (pod jezdnią) a pomnikiem Moniuszki na plantach;
- 21) zaleca się realizację ścieżki spacerowej wokół murów starego miasta.
5. Ustala się strefę ingerencji konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej 1a i oznaczona się symbolem „B”.
6. Strefa oznaczona symbolem „B” stanowi obszar wartościowej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w skład której wchodzi:
- 1) przedmieście „Bronki” (w rejonie ul. Londzina);
  - 2) „Nowe Miasto” (w rejonie ul. Nowomiejskiej);
  - 3) przedmieście „Nowe Zagrody” (w rejonie ul. Opawskiej);
  - 4) fragment Starej Wsi (w rejonie ulic Starowiejska i Mariańska);
  - 5) fragment osiedla podmiejskiego przy ul. Ocickiej.
7. Dla ustanowionej strefy „B” ustala się:
- 1) porządkowanie przestrzeni w strefie, tj. w szczególności przestrzeni znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie strefy „A” oraz na głównych dojazdach do centrum miasta;
  - 2) utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej tj. układ ulic, placów, linie zabudowy, osie kompozycyjne, strefy ekspozycji, gabaryty budynków, kształt dachu, usytuowanie na działce, linie podziału parcelacyjnego (w miarę możliwości) nawierzchnie ulic (w miarę możliwości), kompozycja zieleni itp.;
  - 3) zachowanie i modernizowanie obiektów o wartościach konserwatorskich;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru;
  - 5) nakaz realizacji nowych obiektów w nawiązaniu do wysokości sąsiadującej zabudowy;
  - 6) zaleca się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do charakteru sąsiedniej zabudowy.

8. Ustala się zachowanie, utrzymanie i ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR DOMU	NR.REJESTRU
1	Miasto jako układ urbanistyczny, w granicach starych murów obronnych	Rynek oraz place i ulice starego miasta		A/1669/175/97
2	Kolumna Matka Boska Niepokalanie Poczęta	Rynek		B/613/91
3	Figura Święty Jan Nepomucen	Plac Długosza		A/Op-613/59
4	Kościół Wniebowzięcia N.M.P.	Mickiewicza	8	A/1671/19/48
5	Kościół św. Jakuba	Plac Dominikański		A/1670/28/48
6	Dawny kościół Dominikanek pod wezwaniem Ducha Świętego – obecnie Muzeum	Gimnazjalna	1	A/Op-613/59
7	Budynek Muzeum	Chopina	12	A/1295/83
8	Baszta więzienna z fragmentem murów miejskich	Basztowa		A/1674/750/97
9	Fragment murów miejskich	Drzymały		A/1673/799/97
10	Zajazd	Londzina	45	A/1677/766/97
11	Szkoła Podstawowa nr 16; Zakład Poprawczy i Schronisko dla Nieletnich	Wojska Polskiego	24	A /1619/95
12	Sąd Rejonowy	Nowa	29	A/1676/1970/97
13	Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych	Plac Wł. Jagiełły	3	A /1620/95
14	Dom Kultury "STRZECHA"	Londzina	38	A/1568/94
15	Kościół p.w. Matki Bożej	Jana Pawła II		A/20/48
16	Zakład karny	Eichendorfa	14	A/1509/92
17	Dawny szpital	Lecznicza	7	A/1675/1171/97
18	Kamienica	Londzina	8	A/1450/91
19	Budynek mieszkalny	Londzina	17	A/1452/91
20	Kamienica	Londzina	19	A/1430/91
21	Kamienica	Londzina	10	A/1451/91
22	Kamienica	Chopina	16	A/1523/93
23	Kamienica	Ogrodowa	15	A/1520/93
24	Kamienica	Ogrodowa	23	A /1521/93
25	Kamienica	Batorego	4	A/1522/93
26	Kamienica	Podwale	15	A/1456/92

9. Ustala się zachowanie, utrzymanie i ochronę obiektów proponowanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR DOMU	DZIELNICA
1.	Kościół parafialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa	Warszawska	29	Śródmieście
2.	Klasztor ob. Szkoła Ekonomiczna	Chopina	3	Śródmieście
3.	Cmentarz rzymsko – katolicki "Jeruzalem"	Ociecka	100	Śródmieście
4.	Figura św. Jana Nepomucena - usytuowana na terenie byłego klasztoru O.O. Reformatorów	Londzina	16	Śródmieście
5.	Rzeźba nagrobna - Park miejski	Opawska		Śródmieście
6.	Figura św. Jana Nepomucena – przy fasadzie kościoła p.w. św. Jakuba	Rynek		Śródmieście
7.	Krzyż Męki Pańskiej	Mickiewicza	rejon kościoła W.N.M.P.	Śródmieście
8.	Szpital miejski im. Józefa Rostka	Bema	5	Śródmieście
9.	Bank	Sienkiewicza	2	Śródmieście
10.	Urząd Skarbowy	Drzymały	32	Śródmieście
11.	Pocztą	Pocztowa	14	Śródmieście
12.	Kamienica	Bankowa	2	Śródmieście
13.	Zespół Szkół Zawodowych	Wileńska	8	Śródmieście
14.	Dawny dom parafialny gminy ewangelickiej – ob. Urząd Stanu Cywilnego	Wileńska	7	Śródmieście
15.	Technikum budowlane	Wileńska	6	Śródmieście
16.	Technikum budowlane – sala gimnastyczna	Wileńska	6	Śródmieście
17.	I Liceum Ogólnokształcące	Kasprowicza	11	Śródmieście
18.	II Liceum Ogólnokształcące – sala gimnastyczna	Kasprowicza	11	Śródmieście
19.	Willa – ob. Miejska Biblioteka Publiczna	Kasprowicza	12	Śródmieście

L.P.	OBIEKT	ADRES	NR DOMU	DZIELNICA
20.	Dawny dom parafialny gminy ewangelickiej – ob. Cech rzemiosł różnych	Kilińskiego	2	Śródmieście
21.	Dawny przytułek dla starców im. "Bożego Ciała"	Klasztorna	3	Śródmieście
22.	Willi miejska	Drzymały	9	Śródmieście
23.	kamienica	Plac Władysława Jagiełły	4	Śródmieście
24.	kamienica	Plac Władysława Jagiełły	5	Śródmieście
25.	Kamienica	Kolejowa	19	Śródmieście
26.	Ośrodek Szkolno – wychowawczy dla głuchych	Karola Miarki	4	Śródmieście
27.	Spichlerz	Mariańska	110	Śródmieście
28.	Kamienica	Ogrodowa	30	Śródmieście
29.	Szkoła ob. Przedszkole nr 10	Ogrodowa	31	Śródmieście
30.	Kamienica	Ogrodowa	32	Śródmieście
31.	Kamienica	Opawska	12	Śródmieście
32.	Kamienica	Opawska	14	Śródmieście
33.	Zespół domów	Waryńskiego	17	Śródmieście
34.	Zespół domów	Waryńskiego	21	Śródmieście
35.	Zespół domów	Waryńskiego	19	Śródmieście
36.	Szkoła – ob. Szkoła Podstawowa nr 11	Opawska	81	Śródmieście
37.	Obiekt Archiwum Państwowego	Solna	20	Śródmieście
38.	Kamienica	Sienkiewicza	4	Śródmieście
39.	Kamienica	Sienkiewicza	6	Śródmieście
40.	kamienica	Staszica	4	Śródmieście
41.	Kamienica	Staszica	6	Śródmieście
42.	Kamienica	Staszica	8	Śródmieście
43.	kamienica	Staszica	9	Śródmieście
44.	Kamienica	Staszica	11	Śródmieście
45.	Kamienica	Staszica	13	Śródmieście
46.	Kamienica	Staszica	15	Śródmieście
47.	Kamienica	Staszica	17	Śródmieście
48.	Kamienica	Staszica	19	Śródmieście
49.	Kamienica	Staszica	21	Śródmieście
50.	kamienica	Wojska Polskiego	2	Śródmieście
51.	Szkoła – ob. Szkoła Podstawowa nr 4	Wojska Polskiego	8	Śródmieście
52.	kamienica	Plac Wolności	7	Śródmieście
53.	Kamienica	Plac Wolności	12	Śródmieście
54.	kamienica	Plac Wolności	13	Śródmieście
55.	Dawna Składnica Wyrobów Tytoniowych	Reymonta	14	Śródmieście
56.	Leżakownia win importowanych – ob. Wytwórnia win	Zborowa	2	Śródmieście
57.	Zespół domów mieszkalnych	Miarki, Stelmacha, Bończyka		Śródmieście
58.	Figura Jana Nepomucena	Warszawska	rejon kościoła N.S.J.	Śródmieście
59.	Krzyż Męki Pańskiej	Warszawska	rejon kościoła N.S.J.	Śródmieście
60.	Krzyż Męki Pańskiej	Opawska	naprzeciw nr 102	Śródmieście
61.	Krzyż Męki Pańskiej	Jana Pawła II	w otoczeniu kościoła M.B.	Śródmieście
62.	Krzyż Męki Pańskiej	Jana Pawła II	w otoczeniu kościoła M.B.	Śródmieście
63.	Kapliczka	Jana Pawła II	naprzeciw nr 112	Śródmieście



L.P.	OBIEKT	ADRES	NR DOMU	DZIELNICA
64.	Krzyż Męki Pańskiej	Ocicka	Skrzyżow. z ul. Jana Pawła II	Śródmieście

10. Wszelkie działania rewaloryzacyjne, obejmujące obiekty zabytkowe wymienione w ust.8 niniejszego paragrafu, wymagają zezwolenia konserwatorskiego – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a obiekty wymienione w ust.9 niniejszego paragrafu wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
11. Ustala się ochronę zagospodarowania kościołów i cmentarzy znajdujących się w strefie „A” i „B”. Ochrona obejmuje zieleni i figury wokół kościołów oraz układ alei, zieleni, krzyże cmentarne a także nagrobki powstałe przed 1939 rokiem.
12. Większe prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwanie celem powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i przeprowadzenia specjalistycznych badań oraz udokumentowania znalezisk, profili, itp., zgodnie z warunkami zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
13. Ustala się ochronę wskazaną w części graficznej 1a odpowiednio:
  - 1) strefy ochrony ekspozycji „E” polegającą na zakazie wprowadzania elementów przesłaniających widok starego miasta i zamku piastowskiego znad rzeki Odry;
  - 2) punktów widokowych i osi widokowych (ochrona ekspozycji dominant wysokościowych), polegającą 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. Przestrzenie publiczne stanowią:
  - 1) ulice, place, pasáže handlowe obudowane, w szczególności zabudową usługową, wraz z terenami zadrzewionymi i terenami przeznaczonymi dla czasowych miejsc postojowych;
  - 2) parki, tereny zieleni urządzonej, tereny sportowe, wydzielone ciągi pieszojezdne, piesze, rowerowe, brzegi i skarpy rzeki Odry, itp.
3. Ustanawia się reprezentacyjną staromiejską strefę centralnej przestrzeni publicznej, obejmującą swym zasięgiem obszar określony w części graficznej 1a jako strefa centralna oznaczona w części graficznej 1a symbolem „RCS”:
  - 1) do reprezentacyjnej staromiejskiej strefy centralnej przestrzeni publicznej zalicza się tereny:
    - a) rynku staromiejskiego,
    - b) rynku solnego,
    - c) place i ulice publiczne (tj. w szczególności: ul. Mickiewicza, Długa, Nowa, Odrzańska, fragmenty ul. Opawskiej) oraz Place: Mostowy, Dworcowy, Wolności a także rejon skrzyżowania ulic Nowej i Wojska Polskiego,
    - d) tereny usługowe, w tym pojedyncze tereny położone przy ciągu handlowym ul. Opawskiej, oznaczonym w części graficznej 1a symbolami: H20UP, H49’U, H50’U, H80’U, H82’U, H47MW, H55MW, H60MW, H60’MW, H61MW,
    - e) zieleni urządzona,
    - f) parkingi ogólnodostępne,
    - g) ciągi piesze,
    - h) ścieżki rowerowe.
4. Ustala się koncentrację reprezentacyjnych funkcji usługowo-handlowych:
  - 1) nakazuje się dominację ponadpodstawowych usług publicznych i komercyjnych tj. w szczególności: administracji (urzędy, banki), usług kultury (kościół, sale wystawowe i widowiskowe), handlu, gastronomii, hotelarstwa, drobnego nieuciążliwego rzemiosła usługowego typu złotnik, optyk, fotograf, itp.;

- ~~2) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m<sup>2</sup> na jednej kondygnacji;~~
- 3) nakazuje się kreowanie reprezentacyjnego charakteru wnętrz urbanistycznych.
5. Nakazuje się przywrócenie rangi rynku staromiejskiego jako najważniejszego, historycznego placu średniowiecznego miasta krystalizującego kompozycję urbanistyczną (m.in. poprzez zabudowę Placu Długosza) w szczególności poprzez:
- 1) zachowanie figury Maryjnej na rynku w obecnym kształcie i obecnym miejscu;
  - 2) możliwość okazjonalnego wykorzystania rynku jako placu targowego;
  - 3) możliwość wykorzystania rynku jako miejsca okazjonalnych koncertów, mszy polowych, kiermaszy świątecznych, itp.
6. Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:
- 1) czytelne rozdzielnie ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
  - 2) wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją podłogi wnętrza urbanistycznego, oświetleniem ulicznym itp. – nawiązując do historycznej tradycji miejsca;
  - 3) zaleca się uzupełnienie przestrzeni publicznych elementami wyposażenia technicznego w szczególności takich jak przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych tj. ogródków gastronomicznych, kiermaszy świątecznych, koncertów plenerowych, itp.;
7. Zakaz wprowadzania, „umeblowania” ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp., z zastrzeżeniem dopuszczenia ogródków gastronomicznych, kiermaszy świątecznych, itp.
8. Zaleca się zarysy pionowe (przekroje) budynków i ulic w reprezentacyjnych przestrzeniach publicznych tj. Rynek, ul. Mickiewicza, ul. Nowa, ul. Odrzańska zgodnie z częścią graficzną 1a.
9. Zaleca się podwyższenie budynku dworca PKP w celu pełnego zamknięcia perspektywy ul. Mickiewicza (nawiązując do pierwotnej wysokości dworca kolejowego przed 1939 rokiem).
10. Zaleca się objęcie całej strefy „RCS” programem rewitalizacji.
11. Zaleca się wykonanie kompleksowego projektu aranżacji urbanistycznej centralnej przestrzeni publicznej z możliwością etapowania i podziału na poszczególne wnętrza urbanistyczne np. plac, ulica, pasaż itp..
12. Dopuszcza się umiejscowienie pomników: np. Kasprowicza, Mickiewicza, Bethovena, Liszta, ks. Gawliny itp., (tj. postaci związanych z regionem) na plantach np. w rejonie ul. Mickiewicza czy w sąsiedztwie pomnika Moniuszki.
13. Dopuszcza się obsadzenie uliczek staromiejskich szpalerami drzew o pokroju kulistym i wysokości około 4 m + 6 m.
14. Dopuszcza się ustawienie na rynku staromiejskim donic z drzewami o pokroju kulistym i wysokości około 4 m + 6 m.
15. Ustala się ucytelnienie osi widokowej ul. Chopina na fasadę kościoła św. Jakuba poprzez likwidację balkonów w budynku o numerze adresowym 17 oraz zagospodarowanie zielenią niską do wysokości 1,2 m skweru u zbiegu ul. Gimnazjalnej i Długiej.

### § 13

1. Ustanawia się strefę centrum lokalnego oznaczonego w części graficznej 1a symbolem „C<sub>1</sub>.”
- 1) Do strefy centralnej przestrzeni publicznej zalicza się:
    - a) teren skrzyżowania ulic: Londzina, Głubczyckiej, Kozielskiej i Mariańskiej,
    - b) tereny usługowe w granicach strefy,
    - c) place, ulice, w granicach strefy,
    - d) parkingi ogólnodostępne,
    - e) zieleni urządzona,
    - f) ciągi piesze,
    - g) ścieżki rowerowe.
  2. Ustala się koncentrację funkcji usługowo-handlowych poziomu podstawowego, ~~o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m<sup>2</sup>.~~
  3. Nakazuje się kreowanie reprezentacyjnego charakteru wnętrz urbanistycznych.

4. Nakazuje się porządkowanie przestrzeni publicznej obejmującą w szczególności takie działania jak:
  - 1) czytelne rozdzielanie ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
  - 2) wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją podłogi wnętrza urbanistycznego, oświetlenia uliczne itp., nawiązując do tradycji miejsca.
5. Zakaz wprowadzenia „umeblowania” ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp. z zastrzeżeniem dopuszczenia ogródków gastronomicznych.
6. Ustala się wykonanie kompleksowego projektu aranżacji urbanistycznej z możliwością etapowania jej realizacji.
7. Zaleca się uzupełnienie przestrzeni publicznych elementami wyposażenia technicznego w szczególności, takich jak przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych, takich jak ogródki gastronomiczne, kiermasze świąteczne, koncerty plenerowe, itp.

#### § 14

1. Ustanawia się strefę centrum lokalnego oznaczonego w rysunku planu symbolem „C<sub>2</sub>”.
  - 1) Do strefy centralnej przestrzeni publicznej zalicza się:
    - a) teren Placu Konstytucji 3-go Maja z obiektami bezpośrednio przylegającymi do tegoż placu,
    - b) tereny usługowe w granicach strefy,
    - c) place, ulice publiczne w rejonie Placu Konstytucji,
    - d) parkingi ogólnodostępne,
    - e) zieleni urządzona,
    - f) ciągi pieszce,
    - g) ścieżki rowerowe.
2. Ustala się koncentrację funkcji usługowo-handlowych poziomu podstawowego, ~~e-powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m<sup>2</sup>~~.
3. Nakazuje się kreowanie reprezentacyjnego charakteru wnętrz urbanistycznych.
4. Nakazuje się porządkowanie przestrzeni publicznej obejmującą w szczególności takie działania jak:
  - 1) czytelne rozdzielanie ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
  - 2) wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją podłogi wnętrza urbanistycznego, oświetlenia uliczne itp., nawiązując do tradycji miejsca.
5. Zakaz wprowadzenia „umeblowania” ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp. z zastrzeżeniem dopuszczenia ogródków gastronomicznych.
6. Ustala się wykonanie kompleksowego projektu aranżacji urbanistycznej z możliwością etapowania jej realizacji.
7. Zaleca się uzupełnienie przestrzeni publicznych elementami wyposażenia technicznego w szczególności, takich jak przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych, takich jak ogródki gastronomiczne, kiermasze świąteczne, koncerty plenerowe, itp.

#### § 15

1. Ustanawia się strefę centrum lokalnego oznaczonego w części graficznej 1a symbolem „C<sub>3</sub>”.
  - 1) Do strefy centralnej przestrzeni publicznej zalicza się:
    - a) rejon skrzyżowania ulic: Ocicka, Żorska, Mariańska,
    - b) tereny usługowe w granicach strefy,
    - c) place, ulice w granicach strefy,
    - d) parkingi ogólnodostępne,
    - e) zieleni urządzona,
    - f) ciągi pieszce,
    - g) ścieżki rowerowe.
2. Ustala się koncentrację funkcji usługowo-handlowych poziomu podstawowego, ~~e-powierzchni sprzedażowej nie większej niż 400 m<sup>2</sup>~~.
3. Nakazuje się kreowanie reprezentacyjnego charakteru wnętrz urbanistycznych.



4. Nakazuje się porządkowanie przestrzeni publicznej obejmującą w szczególności takie działania jak:
  - 1) czytelne rozdzielenie ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
  - 2) wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją podłogi wnętrza urbanistycznego, oświetlenia uliczne itp., nawiązując do tradycji miejsca.
5. Zakaz wprowadzenia „umeblowania” ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp. z zastrzeżeniem dopuszczenia ogródków gastronomicznych.
6. Ustala się wykonanie kompleksowego projektu aranżacji urbanistycznej z możliwością etapowania jej realizacji.
7. Zaleca się uzupełnienie przestrzeni publicznych elementami wyposażenia technicznego w szczególności, takich jak przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych, takich jak ogródki gastronomiczne, kiermasze świąteczne, koncerty plenerowe, itp.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

#### § 16

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:  
**H1MN ÷ H57MN**  
ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy i funkcji z możliwością modernizacji przy uwzględnieniu wymogów konserwatorskich strefy „B”;
  - 2) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy wg. części graficznej 1a.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 50%, z zastrzeżeniem § 32 ust.4;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%;
  - 3) program parkingowo-garażowy:
    - a) lokalizację garaży w bryle budynku mieszkalnego,
    - b) dopuszcza się sytuowanie garaży wolnostojących towarzyszących wyłącznie zabudowie na danej działce budowlanej,
    - c) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
    - d) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania zgodnie z zapisami § 34, jednak nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe,
    - e) dla samochodów dostawczych, firmowych i innych, a także dla pracowników, gości i klientów związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą prowadzoną w ramach przeznaczenia uzupełniającego, należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe zbilansowane w taki sposób aby respektować zakaz:
      - stałego parkowania na terenie nieruchomości, poza garażami więcej niż jednego samochodu ciężarowego o ładowności powyżej 3,5 tony lub innego urządzenia typu: ciągniki, naczepy i maszyny rolnicze.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) gabaryty zabudowy-ustala się stosowanie prostych, nieskomplikowanych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) dopasowanych każdorazowo do kontekstu otoczenia tj. w szczególności do wartościowych elementów tradycji miejsca;
  - 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej:
    - a) trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe jednak nie wyżej niż 12 m,
    - b) dopuszcza się dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów gospodarczych;
  - 4) geometria dachu-ściśle do kontekstu wartościowego otoczenia;
  - 5) zakazuje się stosowania połaci dachowych przesuniętych pionowo w linii kalenicy;
  - 6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

- 7) zakazuje się realizacji budynków typu „bungalów” tj. budynków parterowych z niskim dachem.
4. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H2MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nawiązującej charakterem i formą do istniejącej przy ul. Michejdy zabudowy willowej i wielorodzinnej.
5. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H4'MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawiązującej ściśle do kontekstu wartościowego otoczenia oraz tradycji miejsca tj. zabudowy willowej i wielorodzinnej.
6. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H14MN** i **H16MN** ustala się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej o jednorodnym charakterze (powstałej przed 1939 rokiem) przy ul. Ocickiej w niezmienionym kształcie od strony ulicy, w sytuacji prowadzenia modernizacji.
7. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H19MN÷H20MN** oraz **H25MN ÷H26MN** ustala się utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej willowej, nawiązującej do tradycji miejsca przy nowych realizacjach oraz przy prowadzeniu modernizacji.
8. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H26'MN** ustala się:
- 1) realizację nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy wg. części graficznej 1a;
  - 2) dopuszcza się nieuciążliwe usługi i rzemiosło na zasadach określonych w ust.14 niniejszego paragrafu;
  - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 30 %,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,
    - c) program parkingowo-garażowy - jak w ust.2, pkt.3 niniejszego paragrafu;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) gabaryty zabudowy – ustala się stosowanie prostych nieskomplikowanych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) dopasowanych do kontekstu otoczenia tj. w szczególności do wartościowych elementów tradycji miejsca,
    - b) wysokość zabudowy mieszkaniowej – trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
    - c) zakazuje się realizacji wolnostojących obiektów gospodarczych,
    - d) geometria dachu – ściśle do kontekstu wartościowego otoczenia tj. zabudowy willowej,
    - e) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych pionowo w linii kalenicy,
    - f) zakazuje się realizacji budynków typu „bungalów” tj. budynków parterowych z niskim dachem.
9. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H21MN** ustala się realizację zabudowy jednorodzinnej o charakterze zabudowy willowej nawiązującej charakterem i formą do budynku przedszkola oraz sąsiedniej zabudowy willowej.
10. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H22MN÷H24MN** ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy willowej: wolnostojącej i bliźniaczej w zależności od szerokości działek tj.
- dla szerokości 20 m i więcej zabudowa wolnostojąca,
  - dla szerokości 16 m do 20 m zabudowa bliźniacza.
11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **23MN** dopuszcza się w ramach istniejącego obiektu magazynowo-usługowego przy ul. Wandy funkcję mieszkalną z usługami nieuciążliwymi i handlem, które mogą zaistnieć samodzielnie dla 100 % obiektu.
12. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H45MN÷H50MN** ustala się utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej willowej w sytuacji prowadzenia modernizacji.
13. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H52MN÷H53MN** ustala się:
- 1) utrzymanie kubistycznych form budynków przy ul. Kosmonautów dopuszczając możliwość jej przebudowy wyłącznie, nawiązując do pierwotnego charakteru willowej zabudowy przy ulicach sąsiednich;

- 2) utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej willowej przy pozostałych ulicach, w tym obszarze w sytuacji prowadzenia modernizacji.
14. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H54MN ÷ K57MN** ustala się:
- 1) utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej willowej, w tym również bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej w sytuacji prowadzenia modernizacji;
  - 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej willowej o charakterze nawiązującym do zabudowy istniejącej na terenie **H54MN**.
15. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi lub rzemiosło które:
- 1) prowadzone są jako towarzyszące podstawowej funkcji mieszkaniowej wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego (do 30%) z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
  - 2) nie wymagają więcej niż trzech stanowisk parkingowych a właściciel posesji jest w stanie zapewnić te miejsca postojowe w granicach swojej posesji.

## § 17

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:  
**H1MW ÷ H44MW**  
**H47MW**  
**H49MW ÷ H80MW**  
ustala się:
- 1) zachowanie istniejącej zabudowy i funkcji z możliwością zmiany branży, modernizacji, na zasadach określonych niniejszym planem z zastrzeżeniem § 9 ust. 21;
  - 2) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy oznaczonej w części graficznej 1a.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 40% z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to działek wydzielonych pod zespoły garaży i obiekty infrastruktury technicznej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%, o ile nie została określona inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały;
  - 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązuje dla terenów, gdzie dopuszczono usługi od 50%+100% zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem punktu 4;
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów położonych przy ul. Opawskiej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) gabaryty zabudowy:
    - a) ustala się stosowanie prostych nieskomplikowanych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) dopasowanych każdorazowo do kontekstu otoczenia tj. w szczególności do wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,
    - b) nakazuje się dostosowanie do istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub wykonanie całościowego projektu o oryginalnych rozwiązaniach architektonicznych, obejmującego również przebudowę istniejącej w tym terenie zabudowy sąsiedniej;
  - 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w wysokim dachu, biorąc pod uwagę sąsiadującą zabudowę tak by stworzyć harmonijną całość.
4. Humanizację zabudowy w nawiązaniu do historycznej tradycji miejsca w obrębie stref konserwatorskich „A” i „B”.
5. Na terenach przeznaczonych pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących i budynków gospodarczych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i związanych z gromadzeniem odpadów, z zastrzeżeniem ust.6.
6. Dopuszcza się realizację wyodrębnionych zespołów garażowych (co najmniej 6 stanowisk).
7. Dla terenów i obiektów, w których dotychczas istniały funkcje usługowe dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe, w szczególności dotyczy to:



- 1) terenu **H54MW**, gdzie dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, w tym pod kątem obsługi sąsiednich terenów parkowych tj. w szczególności na usługi handlu, gastronomii, usługi rozrywki, usługi hotelowe i inne w ramach 100 % terenu dawnego Zakładu Zieleni oraz terenu NOT-u, z dodatkowym dopuszczeniem wyburzenia budynków byłego Zakładu Zieleni i realizacji w tym miejscu w/w funkcji usługowych;
  - 2) terenu **H49MW**, gdzie w obiektach byłej drukarni przy ul. Staszica oraz byłego LOK dopuszcza się usługi biurowe, hotelowe, wielkogabarytowy handel meblami, itp. oraz bazy, składy, parkingo-garaże i parkingi.
8. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego:
- 1) symbolem **H53MW** dopuszcza się do 100 % terenu zabudowę pensjonatową, (w szczególności Dom Spokojnej Starości) lub zabudowę willową, przy czym wysokość zabudowy i jej charakter musi nawiązywać do bezpośredniego sąsiedztwa tj.:
    - wysokość zabudowy wielorodzinnej lub pensjonatowej - 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe z dachem wysokim, symetrycznym, krytym czerwoną dachówką lub materiałem ją imitującym, nawiązującym formą i kolorytem do budynków wielorodzinnych przy ul. Kościuszki,
    - wysokość zabudowy willowej – 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z dachem krytym czerwoną dachówką lub materiałem ją imitującym, nawiązującym formą i kolorem do budynków willowych przy ul. Bema;
  - 2) dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H53'MW**:
    - a) dopuszcza się do 100 % terenu realizację zabudowy w poprzek strefy wentylacyjnej zgodnie z wprowadzoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
    - b) zaleca się (w celu zminimalizowania nieprawidłowości funkcjonowania strefy wentylacyjnej) realizację funkcji mieszkaniowej na słupach począwszy od drugiej kondygnacji z otwartą przestrzenią przyziemia.
9. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H47MW**, dopuszcza się:
- 1) realizację handlu i usług nieuciążliwych w parterach i na 1-szych piętrach budynków mieszkalnych;
  - 2) realizację nowej zabudowy mieszkalno-usługowej zgodnie z ustaloną linią zabudowy, przy czym usługi mogą zaistnieć na 50% powierzchni całkowitej realizowanej zabudowy;
  - 3) niższe niż zalecono w § 34 ust.10 wskaźniki ilości miejsc postojowych.
10. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H47MW**, **H55MW**, **H60MW**, **H60'MW**, **H61MW** dopuszcza się realizację funkcji usługowych, w tym handlu ~~e powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>~~ na jednej kondygnacji w ramach 100% powierzchni terenów, gdzie przeznaczenie uzupełniające może zaistnieć samodzielnie.
11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H66MW** dopuszcza się realizację funkcji usługowych, które mogą zaistnieć samodzielnie w ramach 50% terenu od strony istniejących usług.
12. Dopuszcza się nieuciążliwe usługi lub rzemiosło, które:
- 1) prowadzone są jako towarzyszące podstawowej funkcji mieszkaniowej, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części parteru budynku mieszkalnego, z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 8 i 10 niniejszego paragrafu;
  - 2) nie wymaga więcej niż trzech stanowisk parkingowych a właściciel posesji jest w stanie zapewnić te miejsca postojowe w granicach swojej posesji. (Istnieje możliwość bilansowania potrzeb parkingowych w obszarze o promieniu dojazdu do 100 m biorąc pod uwagę parkingi już istniejące i posiadające rezerwy miejsc postojowych):
    - a) dopuszcza się odstępowanie odnośnie stanowisk parkingowych w przypadku funkcji hotelowej, pensjonatowej, mieszkalnictwa zbiorowego.
13. Zaleca się organizowanie konkursów architektonicznych celem poszukiwania kompleksowych rozwiązań kompozycyjnych dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej w szczególności dla terenów w rejonie ulic: Opawskiej, Staszica, Eichendorffa, Mariańskiej, Anny Pośpiecha, Bema, Źródlanej, Opawskiej.

## § 18

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:

H1U ÷ H45'U

H47U ÷ H57'U

H59U ÷ H65U

H67U ÷ H84U

ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) funkcja mieszkaniowa z wyłączeniem kondygnacji parteru,
    - b) usługi publiczne;
  - 2) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i rzemiosła nieuciążliwego z możliwością modernizacji i zmiany branży w celu dostosowania do tradycji miejsca:
    - a) przebudowa bryły poprzez nawiązanie architekturą obiektu do tradycji miejsca,
    - b) dopuszcza się wymianę kubatury po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jeżeli takowa jest wymagana tj. wg. zapisów § 11 ust.8 i 9.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 80%, z zastrzeżeniem pkt.2;
    - 2) dopuszcza się do 100% powierzchni zabudowy wyłącznie w granicach starego miasta (tj. w obrysie ulic: Wojska Polskiego, Drewnianej, Reymonta, Podwale i Drzymały);
    - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, przy czym dopuszcza się niższy procent powierzchni biologicznie czynnej w granicach starego miasta (w obrysie ulic: Wojska Polskiego, Drewnianej, Reymonta, Podwale, Drzymały) oraz przy ul. Opawskiej;
    - 4) program parkingowo-garażowy:
      - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie,
      - b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek,
      - c) dla samochodów dostawczych, firmowych i innych, a także dla pracowników, gości i klientów związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą prowadzoną w ramach przeznaczenia uzupełniającego, należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe zbilansowane w taki sposób aby respektować zakaz:
        - stałego parkowania na terenie nieruchomości powyżej 3,5 tony lub innego urządzenia typu: ciągniki, naczepy i maszyny rolnicze.
  3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - 1) gabaryty zabudowy w twórczym nawiązaniu do kontekstu otoczenia;
    - 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe;
    - 3) geometria dachu – dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o proporcjach dostosowanych do kontekstu otoczenia;
    - 4) zaleca się respektowanie przyjętych w części graficznej 1a przekrojów dla ulic: Rynek, Mickiewicza, Nowa, plac Długosza, Odrzańska.
  4. Dla terenów zabudowy usługowej z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami H1U÷H84U obowiązują zapisy § 9 ust.19 i 20 oraz § 12 ust.4, pkt.2, § 13 ust.2, § 14 ust.2 oraz § 15 ust.2.
  5. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H5'U, H7'U, H39'U, H45'U oraz H61U, H64U, H79'U dopuszcza się realizację parkingów oraz parkingo-garaży wielopoziomowych, które mogą zaistnieć samodzielnie na całym terenie w zależności od potrzeb.
  6. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolem H25U ustala się realizację zabudowy usługowej zgodnie z odrębnymi przepisami lub realizację formy fantomu (ażurowego szkieletu imitującego budowlę zamykającą plac rynkowy) w przypadku niemożności spełnienia w/w przepisów.

7. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: **H49'U** i **H82'U** dopuszcza się:
  - 1) ~~obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000m<sup>2</sup> na jednej kondygnacji;~~
  - 2) niższe niż zalecono w § 34 ust.10 wskaźniki miejsc postojowych.
8. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H50'U**, dopuszcza się realizację sal widowiskowych, kinowych, koncertowych, wystawienniczych, wykładowych, konferencyjnych, itp. Na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcję mieszkaniową lub hotelową.
9. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H72U** ustala się realizację pasa zieleni izolacyjnej wielowarstwowej, zimotrwałej o szerokości minimum 5m od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem **H44MN**.
10. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H79U** ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów handlu paliwami płynnymi;
  - 2) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych o ładowności powyżej 3,5 tony.
11. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H80'U** ustala się zachowanie istniejących powierzchni zieleni zorganizowanej od strony ul. Opawskiej oraz zachowanie istniejącego boiska przyszkolnego do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawy gruntu.
12. Zaleca się organizowanie konkursów architektonicznych celem poszukiwania kompleksowych rozwiązań kompozycyjnych dla nowej zabudowy usługowej w szczególności dla terenów w rejonie ulic: Rynek – Plac Ofki, Mickiewicza, Nowej, Odrzańskiej, Londzina, Plac Konstytucji 3-go Maja.

#### § 19

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług publicznych tj: usług administracji, oświaty, kultury, zdrowia itp. wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:  
**H1UP ÷ H22UP**  
**H24UP ÷ H32'UP**  
**H34UP**  
**H37UP**  
ustala się:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające – do 15% powierzchni nieruchomości – usługi niepubliczne;
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki –nie więcej niż 80%, z zastrzeżeniem pkt.2 niniejszego ustępu;
  - 2) dopuszcza się do 100% powierzchni zabudowy wyłącznie w granicach starego miasta tj. (w obrysie ulic: Wojska Polskiego, Drewnianej, Reymonta, Podwale, Drzymały);
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10%, z zastrzeżeniem pkt.2 niniejszego ustępu.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) gabaryty zabudowy w twórczym nawiązaniu do kontekstu otoczenia;
  - 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych , w tym poddasze użytkowe;
  - 3) możliwość wprowadzenia nowej zabudowy przy uwzględnieniu warunków działań rewitalizacyjnych dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub proponowanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków.
4. Zaleca się respektowanie przyjętych w części graficznej 1a przekrojów dla ulic: Rynek, Mickiewicza, Nowa z Placem Długosza, Odrzańska.
5. Zaleca się organizowanie konkursów architektonicznych celem poszukiwania kompleksowych rozwiązań kompozycyjnych dla nowej zabudowy usługowej w szczególności dla terenów w rejonie ulic: - Rynek, Mickiewicza, Nowa z Placem Długosza, Odrzańska.



6. Dla terenu oznaczonego w części graficznej 1a symbolem **H2'UP** ustala się utrzymanie i rozwój usług kultury tj. istniejącego Muzeum Miejskiego.
7. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H20UP** (terenu dawnego Szpitala Miejskiego) dopuszcza się usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż ~~1000 m<sup>2</sup>~~ na jednej kondygnacji, które mogą zaistnieć samodzielnie w ramach 100 % zagospodarowania terenu.

## § 20

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:  
**H1US + H2US**  
**H4US + H7'US**  
ustala się:
  - 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 10%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 2 o wysokości całkowitej nie większej niż 8 m.
2. Zakazuje się realizacji obiektów niezwiązanych bezpośrednio z obsługą funkcji podstawowej, z zastrzeżeniem ust.4.
3. Dopuszcza się realizację obiektów związanych bezpośrednio z obsługą terenów sportowych tj. w szczególności szatni, obiektów socjalnych, szaleatów, gastronomii.
4. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H6US** dopuszcza się realizację zaplecza socjalno-gospodarczego niezbędnego dla organizacji wakacyjnego wypoczynku dzieci na zasadach określonych w pozostałych ustaleniach niniejszego paragrafu.

## § 21

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H1P+H4P**; oraz dla terenów produkcyjno-składowych oznaczonych w części graficznej 1a symbolem **1P,B,S** a także dla terenów magazynowo-składowych oznaczonych w części graficznej 1a symbolami:  
**H1B,S + H2B,S**  
**H4B,S H5B,S**  
ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącego użytkowania z możliwością zmiany przeznaczenia terenów przemysłowych na bazy, składy;
  - 2) modernizację istniejących obiektów z zastrzeżeniem obowiązku respektowania wymogów konserwatorskich;
  - 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 60%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji naziemnych max. 4 lecz nie więcej niż 15 m,
    - b) dopuszcza się realizację obiektów wyższych niż 15 m po opracowaniu ekspertyzy krajobrazowej;
  - 5) dopuszcza się dachy płaskie.
2. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H1P,B,S** dopuszcza się:
  - 1) ~~usługi handlu towarami niekonsumpcyjnymi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup> oraz handel hurtowy;~~
  - 2) usługi gastronomii i rozrywki, które mogą zaistnieć samodzielnie w ramach 100% zainwestowania terenu;

~~3) terenu położonego przy drodze wylotowej z miasta, oznaczonego symbolem H3P, gdzie dopuszcza się:~~

~~a) usługi handlu towarami niekonsumpcyjnymi o powierzchni sprzedaży nie większej niż 4000 m<sup>2</sup> oraz handel hurtowy.~~

3. Zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym może zaistnieć samodzielnie i dotyczy każdorazowo zagospodarowania terenu będącego w posiadaniu inwestora.

## § 22

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:

H1ZP ÷ H4ZP

H6ZP ÷ H10ZP

H12ZP ÷ H31'ZP

H33ZP ÷ H35ZP

H37ZP ÷ H44ZP

H47ZP ÷ H50ZP

ustala się obowiązek respektowania ustaleń dotyczących zasad ochrony terenów zieleni zawartych w § 10.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się realizacji wszelkich obiektów kubaturowych za wyjątkiem dopuszczeń wynikających z zapisów niniejszego paragrafu ;

2) zakaz zmniejszania powierzchni zieleni z wyjątkiem realizacji ścieżek pieszych, rowerowych, ciągów pieszojezdnych, placów zabaw, terenów sportowych, itp. oraz dopuszczeń, o których mowa w ust.3 niniejszego paragrafu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) dla terenu H37ZP dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych związanych bezpośrednio z obsługą parku w obiekcie dawnych nieczynnych szaleatów;

2) dopuszcza się możliwość nadbudowy i rozbudowy szaleatów, o których mowa w punkcie 1-szym niniejszego ustępu z zachowaniem charakteru architektury obiektu.

4. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H8ZP÷H15ZP; H17ZP÷H28ZP; H30ZP÷H32ZP ustala się konieczność zadrzewienia terenów ze względu na potrzeby wentylacji starego miasta.

5. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H8ZP÷H15ZP; H17ZP÷H28ZP; H30ZP÷H32ZP dopuszcza się realizację parkingów w zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie dróg kołowych pozostawiając możliwość realizacji ścieżki spacerowej wzdłuż murów staromiejskich.

6. Ustala się realizację ścieżki spacerowej wokół murów staromiejskich.

7. We wszystkich terenach zieleni parkowej dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania tak długo jak będzie to konieczne.

8. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H2ZP dopuszcza się do 100 % terenu realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych z wykluczeniem możliwości realizacji usług w parterach.

9. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H7ZP dopuszcza się realizację funkcji usługowych na 100 % powierzchni istniejącego obiektu dawnych szaleatów przy ul. Stalmacha.

10. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H17ZP dopuszcza się wyburzenie budynku warsztatów na plantach przy ul. Podwale lub zagospodarowanie obiektu na parking wielopoziomowy jako obiekt otwarty (ażurowy).

11. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H14ZP dopuszcza się możliwość zmniejszenia powierzchni zieleni w sytuacji konieczności rozbudowy lub przebudowy układu komunikacyjnego.

12. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H41ZP dopuszcza się możliwość realizacji garaży na terenie bezpośrednio przylegającym do istniejącej drogi wewnętrznej.

13. Dopuszcza się realizację parkingów w zieleni w strefie przewietrzania tj. na plantach wokół starego miasta w ramach 20% terenów: H17ZP, H19ZP, H24ZP, H27ZP, H28ZP, H30ZP, H31ZP, H32ZP.

### § 23

#### Ustalenia dotyczące terenów H1ZI+H2ZI

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni izolacyjnej, wydzielonego w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H1ZI+H2ZI ustala się zagospodarowanie zielenią wielowarstwową mieszaną.

### § 24

#### Ustalenia dotyczące terenu H1 ZC

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem H1ZC ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością przebudowy oraz realizacji nowych obiektów, wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego wyłącznie z funkcją pogrzebową w tym kaplice i domy pogrzebowe, oraz budynki gospodarcze nie może przekroczyć 15% powierzchni terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z funkcją pogrzebową w tym kaplice i domy pogrzebowe, oraz budynki gospodarcze, przy czym wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 15 m.

### § 25

#### Ustalenia dotyczące terenów H1ZD + H4ZD

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla ogrodów działkowych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H1ZD + H4ZD ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością realizacji obiektów wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania nie może przekroczyć 20% powierzchni działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 5 m, zachowuje się istniejące zainwestowanie z możliwością podniesienia standardów i wymiany kubatury.

### § 26

#### Ustalenia dotyczące terenów H2R; H2'R

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H2R i H2'R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością realizacji obiektów wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem podstawowym nie może przekroczyć 10% powierzchni działki o ile nie jest to sprzeczne z odrębnymi przepisami o ochronie gruntów rolnych;
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia uzupełniającego z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących i projektowanych w terenie dróg polnych;
  - c) parkingi ogólnodostępne związane z obsługą przeznaczenia uzupełniającego należy lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych o powierzchni nie większej niż wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych.



## § 27

### Ustalenia dotyczące terenów H1RO ÷ H2RO

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla rolnictwa (upraw ogrodnich), wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:

H1RO÷ H2RO ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania z możliwością realizacji obiektów związanych wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - powierzchnia trwałego zainwestowania nie może przekroczyć 10% działki.

## § 28

### Ustalenia dotyczące terenów H1IS ÷ H2IS

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów i urządzeń specjalnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H1IS÷H2IS ustala się zachowanie funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy.
2. Obiekty chronione prawnie usytuowane na terenie oznaczonym symbolami: H1IS÷H2IS podlegają rygorom ustanowionych odrębnych przepisów.

## 29

### Ustalenia dotyczące terenów H1WS ÷ H4WS

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla wód otwartych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H1WS÷H4WS ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji wód otwartych.

## § 30

Tereny:

- 1) oznaczony w części graficznej 1a symbolem KK, tj.: linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa),
- 2) oznaczony w części graficznej 1a symbolem IS, tj.: teren Śląskiego Oddziału Straży Granicznej; stanowią tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi, w tym zakresie.

## Rozdział 8

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

## § 31

1. Ustala się sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: H1ZZ ÷ H3ZZ w formie zieleni izolacyjnej lęgowej.
2. Wprowadza się zakaz składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów.
3. Wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z osłoną przeciwpowodziową.
4. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: H1ZZ÷H3ZZ obowiązują zasady ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych określone w paragrafie 10.
5. Ustala się konieczność umożliwienia administratorowi dostępu do koryta rzeki Odry w celu przeprowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych oraz umożliwienia prowadzenia akcji powodziowej.
6. Dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych.

## Rozdział 9

### Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości.

#### § 32

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 poszczególnych terenów i obowiązują niezależnie od istniejących podziałów za wyjątkiem dopuszczeń w sytuacjach, o których mowa w niniejszym ustępie:

- 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 spełniać odpowiednio warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej:
    - szeregowej - 300 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - 400 m<sup>2</sup>,
    - wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy:
    - szeregowej - 6 m ÷ 10 m,
    - bliźniaczej - 12 m ÷ 22 m,
    - wolnostojącej - 16 m ÷ 24 m,z zastrzeżeniem pkt. 3, 4, 5 oraz pkt.7;
- 3) dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od powiększenia poszczególnych nieruchomości;
- 4) dopuszcza się w sytuacji, kiedy nieruchomość stanowi lukę budowlaną odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki oraz minimalnej powierzchni działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej w punkcie 2 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej w punkcie 2 niniejszego ustępu, na terenach nowoprojektowanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sytuacji zastanego, istniejącego podziału geodezyjnego, pozwalającego zachować porządek zabudowy, o którym mowa w przepisach niniejszej uchwały;
- 6) dopuszcza się wtórne podziały terenów, przeznaczonych dla innych funkcji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, nie wymienionych w punktach 2-4 niniejszego ustępu;
- 7) dopuszcza się w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane zgodnie z warunkami punktu 2 niniejszego ustępu odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki oraz jej minimalnej powierzchni dla skrajnych działek uzyskanych w wyniku w/w podziału, (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunku punktu 2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).

## Rozdział 10

### Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### § 33

1. Teren, na którym usytuowana jest linia kolejowa, dwutorowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa) wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem 1 KK stanowi teren zamknięty, ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa, zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: H1ZZ+H3ZZ za wyjątkiem obiektów związanych z osłoną przeciwpowodziową.
3. Zachowanie istniejących wałów przeciwpowodziowych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: H1ZZ+H3ZZ.

## Rozdział 11

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

#### § 34

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikację dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi obowiązującymi w tym zakresie.
2. Każdorazowo w sytuacji modernizacji oraz 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 administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;
  - 2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;
  - 3) utrzymanie lub budowę chodników;
  - 4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu, w sytuacji tego wymagającej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w rysunku planu i oznaczonej symbolem **H1KDG**, ulic Reymonta, Londzina, Głębczycka – stanowiących fragmenty drogi wojewódzkiej nr 935, przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie o treści:
  - 1) przebudowę skrzyżowań;
  - 2) linie rozgraniczające o szerokości minimum 35 przy osiowym przebiegu drogi;
  - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
  - 4) liczba jezdni: ul. Reymonta i Londzina – 2, ul. Głębczycka – 1;
  - 5) szerokość jezdni: ul. Reymonta i Londzina –  $2 \times 7,0$  m, ul. Głębczycka:  $2 \times 3,5$  m = 7,0 m.
4. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w rysunku planu i oznaczonej symbolem **H2KDG** - ulic Jana Pawła II, Starowiejska – stanowiących fragmenty drogi krajowej nr 45 przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie o treści:
  - 1) przebudowa skrzyżowań;
  - 2) linie rozgraniczające o szerokości minimum 25 m przy osiowym przebiegu drogi;
  - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających min. 25 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
  - 4) szerokość jezdni –  $2 \times \text{min. } 3,25$  m = min. 6,50 m;
  - 5) dopuszcza się możliwość obniżenia klasy drogi krajowej nr 45 w ciągu ul. Jana Pawła II i Starowiejskiej z klasy G (główna) na klasę Z (zbiorcza) po zrealizowaniu planowanej obwodnicy miasta.
5. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w rysunku planu i oznaczonej symbolami: **H4KDZ**, **H5KDZ**, **H6KDZ**, **H7KDZ**, - ulic: Nowomiejskiej, Pocztowej, Kolejowej, Kościuszki, stanowiącej śródmiejską obwodnicę centrum miasta przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie o treści:
  - 1) przebudowę ul. Kolejowej i Kościuszki do parametrów ulicy klasy: zbiorcza jednojezdniowa;
  - 2) linie rozgraniczające o szerokości min. 20 m przy osiowym przebiegu drogi;
  - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 20 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
  - 4) szerokość jezdni –  $2 \times \text{min. } 3,25$  m = min. 6,50 m.
6. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w rysunku planu i oznaczonej symbolami: **H1KDZ**, **H2KDZ**, **H3KDZ**, **H8KDZ** – stanowiące centralny układ rozprowadzający ruch wewnętrzny w centrum miasta przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie o treści:
  - 1) linie rozgraniczające o szerokości min. 20 m przy osiowym przebiegu drogi,
  - 2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających min. 20 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
  - 3) szerokość jezdni –  $2 \times \text{min. } 3,25$  m = min. 6,50 m.



7. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w rysunku planu i oznaczonej symbolami : **H1KDL÷H30KDL** – stanowiące lokalny układ komunikacyjny przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie o treści:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m przy osiowym przebiegu jezdni;
- 2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 12m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy;
- 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – minimum 5 m.

8. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolami:

**H1KDD ÷ H6KDD**

**H8KDD ÷ H21KDD**

**H23KDD ÷ H36KDD**

**H38KDD**

**H40KDD ÷ H49KDD**

**H51KDD ÷ H56KDD**

**H60KDD ÷ H83KDD**

**H85KDD ÷ H87KDD**

**H89KDD ÷ H102KDD**

stanowiącymi dojazdowe drogi wewnątrzosiedlowe , przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie o treści:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m przy osiowym przebiegu jezdni;
- 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 – minimum 4,5m;
- 4) dopuszcza się wyznaczenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych, przykrawężnikowych;
- 5) dopuszcza się stosowanie elementów inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających);
- 6) nakazuje się stosowanie barierek ochronnych oraz innych konstrukcji zabezpieczających przed wtargnięciem pieszych (zwłaszcza dzieci) na drogę w miejscach, w których istnieje podwyższone ryzyko takiego wypadku;
- 7) dla terenu drogi publicznej wydzielonego w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H21KDD** dopuszcza się ruch autobusów komunikacji miejskiej.

9. Dla terenów dróg wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami: **H1KDW÷H5'KDW** oraz **H6'KDW** stanowiących drogi wewnętrzne przyjmuje się zapis ustaleń o treści:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6,5 m przy osiowym przebiegu;
- 2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 6,5m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opiera się na linii istniejącej zabudowy;
- 3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – minimum 4,5 m;
- 4) dopuszcza się stosowanie elementów inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających).

10. Dla terenów objętych planem zaleca się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyborów oferty parkingowej odpowiadających potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) wg. zasad:

**Wskaźniki ilości 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 łóżek	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.	Szpitałe, zakłady opiekuńczo-lecznicze	10 łóżek 100 zatrudnionych	4 – 6 20 - 30

\* wraz ze stanowiskami dla autokarów

\*\* bez funkcji widowiskowych

L.p.	Rodzaj obiektu	Powierzchnia usługowa zgrupowana w sieci w m <sup>2</sup>	Liczba miejsc postojowych przypadających na 100m <sup>2</sup> pow. usługowej
15.	Urządzenia handlu, gastronomii, usług	do 2.000 m <sup>2</sup> 2.001 - 4.000 m <sup>2</sup> 4.001 - 6.000 m <sup>2</sup> 6.001 - 8.000 m <sup>2</sup> 8.001 - 10.000 m <sup>2</sup> 10.001 - 12.000 m <sup>2</sup> 12.001 - 14.000 m <sup>2</sup> 14.001 - 16.000 m <sup>2</sup>	dla każdej pozycji minimum 2 miejsca postojowe
	plus na 100 zatrudnionych	25-35	

11. Istnieje możliwość bilansowania potrzeb parkingowych w obszarze o promieniu do 100 m, biorąc pod uwagę parkingi już istniejące i posiadające rezerwy miejsc postojowych.
12. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zespołów parkingów i garaży wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami:

**H1KSg**

**H5KSg ÷ H10KSg**

**H12KSg ÷ H15KSg**

**H17KSg ÷ H18KSg**

**H20KSg ÷ H21KSg**

**H23KSg ÷ H29KSg**

**H31KSg**

**H 32'KSg**

ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego zagospodarowania do czasu koniecznej realizacji parkingów i zespołów garaży;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci;
- 3) wszelkie elementy użytkowe projektowane w ramach parkingów należy wykonać jako spójne kompozycyjnie z zagospodarowaniem przestrzeni sąsiedniej;
- 4) dla terenu oznaczonego w części graficznej 1a symbolami: **H10U; H17U; H23U; H28U; H35U; H39U; H13KSg; H14KSg** ustala się realizację parkingów podziemnych;
- 5) dla terenów oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: **H29U; H33U; H38U** dopuszcza się w miarę możliwości technicznych realizację parkingów podziemnych;
- 6) dla terenów oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: **H9KSg; H11KSg, H15KSg;** dopuszcza się realizację parkingo-garaży wielopoziomowych;
- 7) dla terenu oznaczonego w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H8KSg** dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji paliw płynnych z możliwością podniesienia standardu;
- 8) dla terenu oznaczonego w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H10KSg** ustala się zachowanie istniejącego dworca komunikacji masowej z możliwością podniesienia standardu. Dopuszcza się modernizację i podwyższenie istniejących obiektów również dla funkcji hotelowej, biurowej i gastronomicznej;
- 9) dla terenu oznaczonego w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **H32'KSg** ustala się realizację obiektów socjalno-magazynowych, jako rozbudowę istniejącego na terenie **H81U** obiektu handlowego wyłącznie w ramach 30% terenu **H32'KSg**, zachowując funkcję parkingową od strony ulicy Lipowej. Ponadto ustala się:
  - a) zakaz realizacji garaży,

- b) realizację pasa zieleni wielowarstwowej (krzewy i drzewa o szerokości minimum 5 m od strony ulicy Lipowej);
- 10) dopuszcza się realizację parkingów w zieleni parkowej zgodnie z § 22 ust.5;
- 11) w ramach linii rozgraniczających dróg przewidziano możliwość realizacji ścieżek rowerowych.
13. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla wydzielonych ciągów pieszych, oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: **H1KP÷H9KP**, ciągów pieszojezdnych oznaczonych w części graficznej 1a symbolem **H1KPK÷H2KPK** oraz ciągów pieszych i rowerowych we wspólnym pasie oznaczonych w części graficznej 1a symbolami: **H1KP,KR÷H2KP,KR** ustala się:
- 1) przeznaczenie dopuszczalne to zieleni urządzona w postaci trawników, pasów zakrzewień i zadrzewień oraz donic z zielenią ozdobną, a także elementy użytkowe zwiększające bezpieczeństwo oraz lampy oświetleniowe, ławki, kosze na śmieci, elementy dekoracyjne, itp.;
  - 2) należy przewidzieć znaki i tablice informacyjne zaprojektowane jako całość dla systemu ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;
  - 3) przebieg ścieżek rowerowych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg należy wyznaczyć i uczytelnić dla użytkowników łącznie ze znakami drogowymi nakazu i zakazu jazdy dla zachowania i bezpieczeństwa w ruchu drogowym. W miejscach szczególnie niebezpiecznych należy zastosować barieryki odgradzające.
14. Teren oznaczony w części graficznej 1a symbolem **H5KP** stanowi pasaż handlowy ul. Długiej, dla którego obowiązują ustalenia jak dla przestrzeni publicznych tj. zapisy § 12.
15. Teren oznaczony w części graficznej 1a symbolem **H6KP** stanowi Rynek staromiejski, dla którego obowiązują ustalenia jak dla przestrzeni publicznych tj. § 12 a w szczególności ust.5 i 6 tegoż paragrafu.
16. Dla terenów przez które przebiega linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa) wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **KK 1** ustala się zachowanie istniejącej linii kolejowej z możliwością przebudowy.

## § 35

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) dostawę wody pitnej z sieci miejskiej powiązanej z sąsiednimi dzielnicami:
    - a) od północy z ujęcia „Gamowska”,
    - b) od południa w ujęcia „Bogumińska” - utrzymuje się przebieg głównej sieci dzielnicowej o średnicy powyżej 100 mm przez tereny wskazane w części graficznej 1a;
  - 2) projektowaną sieć wodociagową należy prowadzić:
    - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic, z ostrzeżeniem dopuszczeń zawartych w § 36,
    - b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów;
  - 3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody” z późniejszymi zmianami.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) z zastrzeżeniem pkt 2 rozdzielnicy system kanalizacji z odprowadzeniami:
    - a) ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną na oczyszczalnię „Racibórz”,
    - b) wód opadowych i roztopowych do rzeki Odry;
  - 2) dopuszcza się funkcjonowanie sieci kanalizacji ogólnospławnej pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
  - 3) przez tereny dzielnicy Śródmieście ustala się tranzyt ścieków z sąsiednich dzielnic oraz gmin ościennych objętych grupowym systemem oczyszczalni „Racibórz”;
  - 4) utrzymuje się przebieg kanalizacji sanitarnej przez tereny wskazane w części graficznej 1a;
  - 5) utrzymuje się przebieg kanalizacji deszczowej o średnicy powyżej 300 mm przez tereny wskazane w części graficznej 1a;
  - 6) utrzymuje się przebieg kanalizacji ogólnospławnej przez tereny wskazane w części graficznej 1a.
3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) dostawę na teren dzielnicy ciepła siecią zdalaczną od strony południowej 2 ciepłowni przy ul. Studziennej;



- 2) utrzymuje się pracę istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie ekologiczne;
  - 3) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska;
  - 4) utrzymuje się przebieg sieci ciepłowniczej przez tereny wskazane w części graficznej 1a.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) dostawy na teren opracowania gazu ziemnego siecią wysoko, średnio i niskoprężną;
  - 2) dla odbiorców komunalnych siecią tranzytową z sąsiednich dzielnic;
    - a) od wschodu z SRP „Leśna”;
    - b) od zachodu ze stacji SRP w dzielnicy Ocice;
  - 3) dla odbiorców przemysłowych:
    - a) z sieci wysokoprężnej Ø 80 poprzez stację „Henkel”;
    - b) z sieci średnioprężnej poprzez stację „Despol”;
  - 4) utrzymuje się przebieg sieci gazowej przez tereny wskazane w części graficznej 1a.

### § 36

1. Dopuszcza się zmiany przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym na wniosek właściciela lub władającego terenem, dopuszcza się możliwość ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.
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 uwidocznionych 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:
  - 1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
  - 2) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, waleń krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
  - 3) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie sieci wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

### § 37

#### Strefy techniczne

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z określonych w ustępach 2–4 tego paragrafu stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.
2. Ustala się strefy ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, wynoszące odpowiednio:
  - 1) 16 m od osi linii 110 kV;
  - 2) 8 m od osi linii 20 kV.
3. Ustala się strefy kontrolowane od sieci gazowych, w tym projektowanych gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia i gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
4. Ustala się strefy ochronne dla magistralnych sieci wodociągowych w zakresie oznaczonym w części graficznej 1a.

## Rozdział 12

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

#### § 38

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. Dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego użytkowania, modernizację oraz przebranżowienie usług w ramach istniejącej kubatury. Dopuszcza się wymianę kubatury.

## Rozdział 13

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

#### § 39

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,	10%
2	MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	10%
3	U - tereny zabudowy usługowej,	30%
4	UP - tereny zabudowy usług publicznych, US - tereny sportu i rekreacji,	10%
5	P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów BS - tereny składów i magazynów, P,B,S - tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów,	30%
6	ZP - tereny zieleni urządzonej ZI - tereny zieleni urządzonej izolacyjnej, ZC - tereny cmentarzy, ZD - tereny ogródków działkowych, RO - tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych, R - tereny upraw rolnych, IS - tereny urządzeń i obiektów specjalnych, ZZ - tereny zagrożone powodzią, WS - tereny wód powierzchniowych, KDG - tereny dróg publicznych klasy główna, KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorcza, KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalna, KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, KDW - tereny dróg wewnętrznych, KP - tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych, KPK - tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszo-jezdných, KP,KR - tereny publicznych wydzielonych ciągów pieszych, rowerowych,	0 %
7	KSg - tereny obsługi komunikacji - garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe),	10 %
8	ITW - tereny urządzeń wodociągowych	0 %
9	KK1 - tereny przez które przebiega linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chałupki (Granica Państwa), nie wykazane w załączniku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury (Dz.Urz. Nr 11 poz.72 z dnia 14.10.2005 roku, zawierającym wykaz nieruchomości stanowiących tereny zamknięte dla PKP).	0 %

**Rozdział 14**  
**Przepisy końcowe**

**§ 40**

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

**§ 41**

Uchwałę powierza się do wykonania Prezydentowi Miasta.

**§ 42**

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



PRZEWODNICZĄCY RADY

*Tadeusz Wojnar*

RADCA PRAWNY  
*Elżbieta Jopór*  
Kt-1848



## 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 Śródmieście w Raciborzu.

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

- Uchwała NR XXV/468/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu,
- Uchwała NR XXIV/349/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/468/2000 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu,
- Uchwała NR XLIII/649/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XXV/468/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, zmienionej Uchwałą Nr XXIV/349/2004 z dnia 29 września 2004 roku w sprawie zmiany Uchwały jw.

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 1a i część graficzną 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 ustawowymi respektuje ustalenia „Studium...” (na zasadzie zgodności ustaleń planu ze wskazaniami „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” w ustawowym terminie zostało złożonych 28 wniosków od osób fizycznych i prawnych oraz:

- 38 wniosków od organów uzgadniających i opiniujących,
- 20 wniosków od innych organów.

Wszystkie złożone wnioski, o których mowa powyżej zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta. W/w wnioski dotyczyły w szczególności przeznaczenia poszczególnych działek dla funkcji usługowej, przemysłowej, magazynowej, rzemieślniczej i mieszkaniowej.

Na etapie 1-szego wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu wpłynęło 121 uwag, z tego 22 uwagi nie zostały uwzględnione przez sporządzającego plan – Prezydenta Miasta Racibórz a 20 uwag uwzględniono częściowo.

Na etapie 2-go wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu wpłynęło 6 uwag, z czego 2 nie zostały uwzględnione przez sporządzającego plan – Prezydenta Miasta Racibórz.

Na etapie 3-go wyłożenia projektu w/w planu do publicznego wglądu wpłynęło 2 uwagi, z czego 1 została nieuwzględniona przez sporządzającego plan – Prezydenta Miasta Racibórz, ponieważ nie dotyczyła przedmiotu wyłożenia.

1. Zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” jednostka strukturalna „Śródmieście” jest jednostką centralną miasta i pełni funkcje usługowo-mieszkaniowe.
2. Przyjęte rozstrzygnięcia planu (rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne) regulują co następuje:

1) wzmacniają i wzbogacają ośrodki handlowo-usługowe poprzez wskazanie terenów dla rozbudowy, w tym w szczególności usług handlu w rejonie centrum (z ul. Opawska),	(ok. 25,72 ha projektowanych terenów)
2) utrwalają i porządkują funkcję mieszkaniową - wskazują tereny dla: - uzupełnienia zabudową mieszkaniową jednorodzinną, - uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	(ok. 2,16 ha projektowanych terenów), (ok. 11,64 ha projektowanych terenów),
3) zachowują i porządkują tereny baz i składów w rejonie ulicy Kolejowej i ulicy Stalowej,	(ok. 7,02 ha projektowanych terenów)
4) ustalają zasady przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji,	_____
5) ustalają zasady rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej w aspekcie ilościowych i jakościowych zmian wyposażenia w infrastrukturę techniczną.	_____

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 formułowane 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, w szczególności:

- cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania, w tym kompozycji fasad nowo-realizowanych budynków, istniejących i rozbudowywanych, rodzaju stosowanych materiałów budowlanych, kolorystyki elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego, 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) dowody potwierdzające czynności ponawiane w związku z uwzględnieniem uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego,
- 19) uchwałę Rady Miasta o uchwaleniu planu miejscowego, wraz z załącznikami i uzasadnieniem;
- 20) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

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

ZASTĘPCA NACZELNIKA  
WYDZIAŁU INWESTYCJI I URBANISTYKI

Henryk Reinhold

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Andrzej Bartela

PREZYDENT MIASTA

Jan Osuchowski

SEKRETARZ MIASTA

Tomasz Kaliciak