

Uchwała Nr XLIV/667/2006
Rady Miasta Racibórz

z dnia 21 czerwca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz”

Rada Miasta Racibórz
uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia
w Raciborzu

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu obejmujący obszary o powierzchni 490,64 ha w granicach określonych w Uchwale Nr XXV/470/2000 r. Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 r. oraz w Uchwale Nr XXIV/350/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 r. ograniczony:

- od północy linią kolejową oraz lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od wschodu lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od południa lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od zachodu linią kolejową

ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego kluczowego obszaru w strategii rozwoju miasta przewidzianego dla rozwoju funkcji przemysłowej i usługowej oraz warunków dla rozwoju ponadlokalnego układu komunikacyjnego.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.
2. Do planu miejscowego Rada Miasta Racibórz dołącza:
 - 1) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz” stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.
3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”



§ 3

Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

- 1) przepisy ogólne – zawarte w Rozdziale 1,
- 2) przepisy szczegółowe określające:
 - a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte w Rozdziale 2,
 - b) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w Rozdziale 3,
 - c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych – zawarte w Rozdziale 4,
 - d) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – zawarte w Rozdziale 5,
 - e) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także dotycząca przekształceń obszarów zdegradowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – zawarte w Rozdziale 6,
 - f) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zawarte w Rozdziale 7,
 - g) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy – zawarte w Rozdziale 8,
 - h) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – zawarte w Rozdziale 9,
 - i) przepisy przejściowe i końcowe – zawarte w Rozdziale 10.

§ 4


1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) ustalonych graficznie stref izolacyjnych od głównych sieci infrastruktury technicznej o uciążliwym oddziaływaniu i ochronnych od sieci magistralnych,
 - 6) ustalonej graficznie strefy sanitarnej cmentarza,
 - 7) ustalonych graficznie stref „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - 8) ustalonych graficznie obszarów zagrożonych powodzią,
 - 9) ustalonych graficznie obiektów wymagających likwidacji,



- 10) ustalonych graficznie obiektów wartościowych wymagających zachowania
 - 11) ustalonych graficznie obiektów wartościowych wymagających rewitalizacji
 - 12) ustalonych graficznie obiektów o charakterze zabytkowym wymagających ochrony konserwatorskiej.
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 3) MZ tereny mieszkalnictwa zbiorowego
 - 4) U tereny zabudowy usługowej
 - 5) UP tereny zabudowy usług publicznych
 - 6) US tereny usług sportu i rekreacji
 - 7) P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - 8) R tereny rolnicze
 - 9) RO tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych
 - 10) RM tereny zabudowy zagrodowej
 - 11) ZP tereny zieleni parkowej
 - 12) ZD tereny ogrodów działkowych
 - 13) ZI tereny zieleni izolacyjnej
 - 14) ZC tereny cmentarzy
 - 15) WS tereny wód powierzchniowych
 - 16) IS tereny urządzeń i obiektów specjalnych
 - 17) KDG tereny publicznych ulic głównych
 - 18) KDZ tereny publicznych ulic zbiorczych
 - 19) KDL tereny publicznych ulic lokalnych
 - 20) KDD tereny publicznych ulic dojazdowych
 - 21) KDW tereny dróg wewnętrznych
 - 22) KPK tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných
 - 23) KP tereny publicznych ciągów pieszych
 - 24) KS tereny obsługi komunikacji
 - 25) KK tereny kolejowe
 - 26) ITC tereny obiektów ciepłowniczych
 - 27) ITW tereny obiektów wodociągowych
 - 28) ITG tereny obiektów gazociągowych
 - 29) ITE tereny obiektów energetycznych
 - 30) ITK tereny obiektów kanalizacyjnych.

§ 5

1. Ilećroć w tekście planu miejscowego jest mowa o:
- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Racibórz,
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie nieruchomości położonej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważa na terenie tej nieruchomości i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na jej terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu nieruchomości użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 7) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - 8) terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,



- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
- 11) obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć tereny wymagające uwzględnienia możliwości zagospodarowania całości powierzchni wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
- 12) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, ziemi i wód oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania, drgań i zagrożenie wybuchem,
- 13) strefie uciążliwości, strefie ochronnej lub strefie kontrolowanej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - 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,
- 14) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 15) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania,
- 17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od najwyższej położonego elementu dachu do poziomu terenu, przy najniższej położonym wejściu do budynku,
- 18) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
- 19) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
- 20) terenach zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach zurbanizowanych.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 6

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **J1 MN+J25 MN; J27 MN oraz J29 MN+J31 MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów usługowych
 - 2) garaży
 - 3) dojazdowych dróg wewnętrznych
 - 4) sieci infrastruktury technicznej
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego użytkowania terenów.

§ 7

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **J1 MW+** **J2 MW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację obiektów usługowych i garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych oraz dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

§ 8

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren mieszkaniowy oznaczony symbolem **J1 MZ** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia mieszkalnictwa zbiorowego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na obiekty usług publicznych,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **J1 U+** **J15 U** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług komercyjnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług publicznych
 - 2) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
 - 3) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
 - 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J9 U** i **J14 U** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia.
4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego rolniczego użytkowania terenów oraz adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

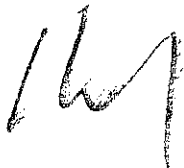
§ 10

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **J1 UP+** **J7 UP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług publicznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych
 - 2) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
 - 3) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
 - 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **J1 US+** **J2 US** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych
 - 2) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
 - 3) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12



1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcyjne oznaczone symbolami **J1 P÷J4 P** oraz **J6 P÷ J17 P** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia produkcyjne oraz obiekty i urządzenia składów i magazynów.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych,
 - 3) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
 - 4) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej,
 - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **J14 P** ustala się możliwość realizacji baz transportu samochodowego.

§ 13

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze oznaczone symbolami **J1 R÷ J17 R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) zadrzewień śródpolnych
 - 2) tras ścieżek rowerowych
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci.

§ 14

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze oznaczone symbolami **J1 RO÷ J9 RO** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy ogrodnicze i sadownicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń związanych z prowadzonym gospodarstwem działu specjalnego gospodarstwa rolnej, w tym zabudowy zagrodowej,
 - 2) dróg dojazdowych placów i parkingów,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci

§ 15

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **J1 RM÷ J3 RM** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod siedliska gospodarstw rolnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - 2) realizację garaży i budynków gospodarczych,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **J1 ZP÷ J13 ZP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielen parkową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) ścieżek rowerowych i spacerowych
 - 2) urządzeń rekreacyjnych
 - 3) obiektów i urządzeń małej architektury
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J2 ZP÷ J5 ZP; J8 ZP i J11 ZP** dopuszcza się realizację obiektów usług gastronomii i towarzyszących tym obiektom parkingów samochodowych.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **J2 ZP** ustala się możliwość adaptacji istniejących osadników na stawy hodowlane lub rekreacyjne, a na terenie oznaczonym na

rysunku planu symbolem **J11 ZP** ustala się możliwość adaptacji istniejącego budynku na obiekt usługowo-mieszkaniowy lub mieszkaniowy.

§ 17

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **J1 ZD+ J6 ZD** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ogrody działkowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m²
 - 2) urządzeń rekreacyjnych
 - 3) obiektów i urządzeń małej architektury
 - 4) parkingów samochodowych
 - 5) sieci infrastruktury technicznej.

§ 18

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **J1 ZI+ J14 ZI** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielenią izolacyjną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) ścieżek rowerowych i spacerowych
 - 2) urządzeń rekreacyjnych
 - 3) obiektów i urządzeń małej architektury
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego użytkowania terenów.

§ 19

Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zieleni oznaczony symbolem **J1 ZC** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod cmentarz.

§ 20


1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **J1 WS+ J4 WS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów dla wód rzeki Odry.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) mostów drogowych
 - 2) kładek dla ruchu pieszego i rowerowego
 - 3) przystani wodnych.

§ 21

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń i obiektów specjalnych oznaczone symbolami **J1 IS+ J4 IS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty zabezpieczeń przeciwpowodziowych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **J1 IS** dopuszcza się realizację obiektów usługowych i towarzyszących tym obiektom parkingów samochodowych.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **J2 IS+ J4 IS** dopuszcza się realizację:
 - 3) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi terenu,
 - 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych

§ 22

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J2 KDD+ J3 KDD; J5 KDD+J7 KDD; J10 KDD+ J12 KDD; J14 KDD+ J16 KDD; J1 KDL+ J5 KDL; J1 KDZ+ J2 KDZ; i J1 KDG+ J2 KDG** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice publiczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg



- 2) zatok przystanków autobusowych
 - 3) chodników
 - 4) ścieżek rowerowych
 - 5) ciągów zieleni izolacyjnej
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów z zakazem realizacji nowych i modernizacji istniejących obiektów kubaturowych.
 4. Na terenie oznaczonym symbolem **J1 KDG** ustala się konieczność realizacji mostu nad rzeką Odrą.
 5. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KDW + J6 KDW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi wewnętrzne.
 6. Na terenach, o których mowa w ust. 5 dopuszcza się realizację:
 - 1) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
 - 2) chodników
 - 3) ścieżek rowerowych
 - 4) ciągów zieleni izolacyjnej
 - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

§ 23

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KPK+ J15 KPK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ciągi pieszojezdne.

§ 24

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KP+ J2 KP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod komunikację pieszą.

§ 25

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KK+ J4 KK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia kolejowe.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią tereny zamknięte zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 KS+ J4 KS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość realizacji:
 - 1) parkingów samochodowych,
 - 2) stacji obsługi samochodów
 - 3) stacji paliw płynnych i gazowych
 - 4) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 KS+ J3 KS** ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na obiekty usług komercyjnych lub obiekty produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia.

§ 27

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **J1 ITC** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty ciepłownicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,



- 2) obiektów i urządzeń produkcyjnych,
- 3) obiektów i urządzeń magazynów i składów,
- 4) dróg dojazdowych i parkingów,
- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

§ 28

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **J2 ITW** i **J3 ITW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty związane z gospodarką wodną.
2. Na terenie **J2 ITW** podstawowym przeznaczeniem gruntów jest gospodarka wodą przemysłową.
3. Na terenie **J3 ITW** podstawowym przeznaczeniem jest gospodarka wodą pitną.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 6) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 7) obiektów administracyjnych
 - 8) magazynów i składów,
 - 9) dróg dojazdowych i parkingów.

§ 29

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **J4 ITE**, **J5 ITE** i **J6 ITE** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty elektroenergetyczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów administracyjnych
 - 3) magazynów i składów,
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów.

§ 30

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **J7 ITK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty kanalizacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi dojazdowe i parkingi.

§ 31

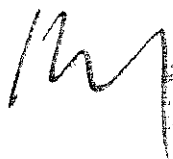
1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **J8 ITG** i **J9 ITG** z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod obiekty gazownicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów administracyjnych,
 - 3) dróg dojazdowych i parkingów.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 32

1. Realizację zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:



- 1) realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej,
- 2) realizacji przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w ciągach komunikacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej.

§ 33

1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.
2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:
 - 1) rzekę Odrę wraz z przylegającymi do jej koryta terenami łęgowymi,
 - 2) zespół zieleni parkowej wraz z pomnikowymi drzewami otaczający budynek dawnego Klubu Strzeleckiego,
 - 3) grupę pomnikowych drzew (klony) na zieleńcu przy ulicy Dąbrowszczaków,
 - 4) pomnikowe drzewo (kasztanowiec) rosnące na terenie Rejonu Energetycznego przy ulicy 1-go Maja,
 - 5) pomnikowe drzewo (cis) rosnący przed klasztorem przy ulicy Sudeckiej.
3. Ustala się zachowanie zioła kruszywa naturalnego „Racibórz – Zakole”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

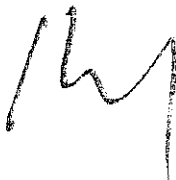
§ 34

1. Na terenach objętych planem ustala się konieczność zapewnienia większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.
2. Poprzez większe prace ziemne, o których mowa w ust. 1 rozumie się prace związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty obiektów usługowych i produkcyjnych oraz prace związane z budową dróg KDG.
3. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 2 inwestor winien powiadomić Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przystąpieniu do prac ziemnych.

§ 35

1. Ustala się strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oznaczone graficznie na rysunku planu obejmujące tereny o znaczących walorach kulturowych.
2. Na terenach położonych w obrębie stref „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) pozostawienie istniejących ulic i ciągów pieszojezdnych w ich historycznych liniach regulacyjnych,
 - 2) zachowanie i modernizowanie bez zmiany formy zewnętrznej obiektów oznaczonych graficznie na rysunku planu będących wartościowymi estetycznie elementami kompozycji przestrzennej obszaru,
 - 3) likwidacja obiektów dysharmonizujących lub szpecących oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - 4) zakaz realizacji wolnostojących szyldów i tablic reklamowych oraz likwidacja istniejących w terminie do końca 2006 roku,
 - 5) rewaloryzacja konserwatorska obiektów o wartościach kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - 6) wszelkie zmiany przebiegu ulic, ciągów pieszojezdnych i lokalizacji placów wymagają zaopiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 7) wszelkie szyldy i tablice reklamowe umieszczane na elewacjach budynków muszą uzyskać pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

§ 36



1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu oznaczoną graficznie na rysunku planu obejmującą obszar krajobrazu integralnie związanego z zabytkowym budynkiem Klubu Strzeleckiego.
2. Na terenie położonym w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) rewaloryzacja konserwatorska budynku dawnego Klubu Strzeleckiego,
 - 2) likwidacja obiektu dysharmonizującego oznaczonego graficznie na rysunku planu,
 - 3) zakaz realizacji wolnostojących szyldów i tablic reklamowych oraz likwidacja istniejących w terminie do końca 2006 roku,
 - 4) rewaloryzacja i pielęgnacja zespołu zieleni parkowej,
 - 5) wszelkie zmiany zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze strefy wymagają zaopiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 37

1. Ustala się zachowanie i ochronę konserwatorską następujących obiektów o charakterze zabytkowym oznaczonych graficznie na rysunku planu:
 - 1) budynku wodociągowej wieży ciśnień zlokalizowanego przy ulicy 1 Maja 8 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J3 ITW**
 - 2) zespołu zabudowy zbiorników wodnych zlokalizowanego przy ulicy 1 Maja 8 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J3 ITW**
 - 3) budynku dawnego Klubu Strzeleckiego zlokalizowanego przy ulicy Łąkowej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J2 UP**,
 - 4) budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Fabrycznej 26 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J25 MN**,
 - 5) budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Rybnickiej 45 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J29 MN**,
 - 6) budynku bramy nr 4 zlokalizowanego przy ulicy Szkolnej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 7) budynku przemysłowego (prasownia) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 8) budynku przemysłowego (warsztat mechaniczny) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 9) budynku przemysłowego (warsztat elektryczny) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 10) budynku przemysłowego (magazyn techniczny) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 11) budynku przemysłowego (budynek kontroli jakości) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 12) budynku przemysłowego (stara młynownia) zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 6 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J17 P**,
 - 13) budynku przemysłowego (stara część prasowni) zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 6 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J17 P**,
 - 14) budynku przemysłowego zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 6 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J1 ITC**,
 - 15) budynku przemysłowego zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 7c na terenie oznaczonym w planie symbolem **J13 P**,
 - 16) budynku administracyjnego zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 4 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J1 ITC**,
 - 17) budynku administracyjnego zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej, na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 18) kapliczki architektonicznej domkowej zlokalizowanej przy ulicy Fabrycznej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J11 U**,
 - 19) kapliczki architektonicznej domkowej zlokalizowanej przy ulicy Rybnickiej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J29 MN**,
 - 20) kapliczki architektonicznej domkowej zlokalizowanej przy ulicy Szkolnej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J3 KDL**,
 - 21) kapliczki słupowej zlokalizowanej przy ulicy Tarnowskiej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J6 R**.



2. Każda zmiana sposobu zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów, o których mowa w ust. 1, a także wszelkie działania rewaloryzacyjne (za wyjątkiem drobnych remontów i napraw, w tym wymiany instalacji) wymagają zaopiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych.

§ 38

1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
 - 1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami J1 KDG+ J2 KDG; J1 KDZ+ J2 KDZ; J1 KDL+ J5 KDL; J2 KDD+ J3 KDD; J5 KDD+ J7 KDD; J10 KDD+ J12 KDD; J14 KDD+ J16 KDD; J1 KPK+ J15 KPK, oraz J1 KP+ J2 KP,
 - 2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami J1 UP+ J6 UP oraz J1 US+ J2 US,
 - 3) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami J1 ZP+ J2 ZP; J4 ZP+ J13 ZP; J3 ZI+ J5 ZI oraz J1 ZC,
 - 4) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami J1 WS+ J4 WS oraz tereny urządzeń i obiektów specjalnych oznaczone na rysunku planu symbolami J1 IS+ J4 IS.
2. Ustala się możliwość przejęcia terenów, o których mowa w ust. 1 na własność gminy Miasta Racibórz zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się możliwość przejęcia na własność gminy Miasta Racibórz terenów wyznaczonych dla realizacji ścieżek rowerowych pod warunkiem, że ich minimalna szerokość wyniesie 2,0 m.
4. Ustala się możliwość przejęcia na własność gminy Miasta Racibórz terenów dróg wewnętrznych pod warunkiem, że ich minimalna szerokość wyniesie 10,0 m.

§ 39

1. Ustala się możliwość realizacji dwukierunkowych ścieżek rowerowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami J1 ZP+ J13 ZP; J4 R; J6 R+ J7 R oraz J9 ZI+ J14 ZI.
2. Skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami J1 KDG+ J2 KDG; J1 KDZ+ J2 KDZ oraz J1 KDL+ J5 KDL wykonane zostaną jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 40

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami J1 R+ J17 R oraz J1 ZI+ J14 ZI obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami J1 RO+ J9 RO obowiązuje zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzonym gospodarstwem działu specjalnego gospodarki rolnej,
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami J1 P+ J4 P oraz J6 P+ J17 P ustala się, że uciążliwość oddziaływania na środowisko obiektów i urządzeń zlokalizowanych na

tych terenach stwierdzona w ocenie oddziaływania na środowisko nie może wykraczać poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 P+ J4 P** oraz **J6 P+ J17 P**,

- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 MN+J25 MN; J27 MN oraz J29 MN+J31 MN** z zastrzeżeniem § 52 ust.1 ustala się możliwość realizacji zabudowy w granicy działki, jeżeli w granicy tej na działce sąsiedniej jest już zrealizowana zabudowa o tej samej funkcji jak funkcja projektowanej zabudowy,
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J2 IS+ J4 IS** ustala się zakaz uprawy gruntu oraz sadzenia drzew lub krzewów.
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J4 P; J1 R; J2 ZD; J2 ITW; J2 RM+ J3 RM; J3R; J7 ITK; J16 R+ J17 R; J14 R; J13 ZI+ J14 ZI** w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych oraz kopania dołów i rowów.

§ 41

1. Ustala się obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J12 U i J14 U** oraz **J1 P+J4 P i J6 P+ J10 P**.
2. Inwestowanie na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga w przypadku inwestycji prowadzonych na części terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi uwzględnienia możliwości zagospodarowania całości terenu, w szczególności uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej.

§ 42

1. Ustala się obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 MN+J25 MN; J27 MN oraz J29 MN+J31 MN**.
2. Rehabilitacja terenów, o których mowa w ust. 1 polega na przekształceniu istniejącej zabudowy oraz na zwiększeniu udziału powierzchni zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości.
3. W związku z ust. 1 i ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 4 każda inwestycja polegająca na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale 8 tekstu planu.
4. Przepis ust. 3 nie dotyczy inwestycji polegających na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 43

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

§ 44

Ustala się konieczność zabezpieczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 WS+ J4 WS** na przeprowadzenie wody Q1% rzeki Odry.

§ 45

Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone powodzią oznaczone graficznie na rysunku planu.

§ 46

Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 47

Na terenie objętym planem nie występują obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 48

1. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu:
 - 1) symbolem J1 KDG÷ J2 KDG - 50,0 m
 - 2) symbolem J2 KDG - 45,0 m
 - 3) symbolami J1 KDZ÷ J2 KDZ - 20,0 m
 - 4) symbolem J1 KDL - 12,0 m
 - 5) symbolami J2 KDL÷ J5 KDL - 16,0 m
 - 6) symbolami J2 KDD÷ J3 KDD;
J5 KDD÷ J7 KDD;
J10 KDD÷ J12 KDD;
J14 KDD÷ J16 KDD - 10,0 m
 - 7) symbolami J1 KDW÷ J6 KDW - 10,0 m
 - 8) symbolami J1 KPK÷ J15 KPK - 6,0 m
2. Ustala się minimalne szerokości jezdni:
 - 1) dla jednojezdniowych ulic oznaczonych:
 - a) symbolem J1 KDG - 7,0 m
 - b) symbolem J2 KDG - 14,0 m
 - c) symbolami J1 KDZ÷ J2 KDZ - 7,0 m
 - d) symbolami J1 KDL÷ J2 KDL - 7,0 m
 - e) symbolami J3 KDL÷ J5 KDL - 5,0 m
 - f) symbolami J2 KDD÷ J3 KDD;
J5 KDD÷ J7 KDD;
J10 KDD÷ J12 KDD;
J14 KDD÷ J16 KDD - 5,0 m
 - g) symbolami J1 KDW÷ J6 KDW - 5,0 m
 - 2) dla ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami J1 KPK÷J15 KPK - 5,0 m

§ 49

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) dostawę wody pitnej z sieci miejskiej powiązanej z sąsiednimi dzielnicami:
 - a) Sudół z ujęcia „Bogumińska”,
 - b) Markowice ze zbiornika Dębicz,
 - c) Z dzielnicą Ostróg
 - 2) dostawę wody przemysłowej z brzegowego ujęcia poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem J2 ITW oraz możliwość awaryjnego poboru wody przemysłowej z rzeki Odry,
 - 3) utrzymuje się przebieg głównej sieci dzielnicowej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: J2 ITW; J3 ITW; J14 ZI; J11 ZI; J12 ZP; J11 ZP; J6 ZP; J9 ZP; J16 ZP; J15 R; J4 IS; J1 UP; J8 U;

- 4) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów,
 - c) dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny o symbolach: J3 ZI; J1 P; J2 P; J3 P,
- 5) 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 i do Kanału Ulgi,
 - 2) dopuszcza się funkcjonowanie sieci kanalizacji ogólnospławnej pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych,
 - 3) utrzymuje się przebiegi kanalizacji:
 - a) sanitarnej przez tereny o symbolach: J6 ZI; J4 ZP; J1 ZP; J11 P; J16 P; J12 P; J1 UP; J7 UP; J8 U; J15 U; J2 UP; J18 MN; J31 MN,
 - b) kanalizacji ogólnospławnej przez tereny o symbolach: J7 ITK; J6 ZI; J12 ZP; J1 ZP; J13 ZP; J3 ZP; J11 ZP; J11 P; J14 P; J12 P; J4 R; J6 R; J3 IS; J3 KS,
 - c) kanalizacji deszczowej przez tereny o symbolach: J1 ZD; J6 ZD; J8 ZI; J11 ZI; J10 ZI; J6 ZI; J9 RO; J4 ZP; J1 ZP; J2 ZP; J11 P; J14 P; J16 P; J15 P; J12 P; J8 P; J9 R; J10 R; J4 R; J6 R; J7 R; J1 KS; J8 U; J1 US; J2 U; J27 MN; J7 MN; J4 MN; J5 MN; J1 MN; J18 MN; J24 MN; J25 MN,
 - 4) projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej przez tereny:
 - a) sieci i kolektorów przez tereny o symbolach: J3 ZD; J3 ZI; J4 ZI; J4 P; J1 P; J2 P; J3 P; J7 P; J8 P; J9 R; J10 U; J14 U; J12 U; J19 MN; J9 MN; J5 MN; J1 MN; J3 MN; J13 MN; J10 MN; J30 MN,
 - b) pompowni ścieków w terenach o symbolach: J3 ZI; J9 R; J4 ZI; J2 P; J8 P,
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) dostawy na teren miasta gazu ziemnego gazociągami wysokiego ciśnienia,
 - 2) przebieg przez dzielnicę Płonia gazociągu wysokoprężnego Radlin – Racibórz DN 300 o ciśnieniu 1,6 MPa przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: J9 ZP; J9 P; J3 R; J3 IS,
 - 3) utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej „Leśna” o przepustowości 53.000 m³/h w terenie o symbolu J8 ITG wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,
 - 4) z zastrzeżeniem pkt 7 przebieg przez dzielnicę Płonia gazociągu wysokoprężnego „Obwodnica Południowa Raciborza” DN 250 PN 4,0 MPa przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: J7 ITK; J11 ZI; J13 ZI; J10 P; J4 R; J14 R wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,
 - 5) utrzymuje się lokalizację zakładowych stacji redukcyjno-pomiarowych gazu w terenach o symbolach: J2 ZP i J9 ITG,
 - 6) utrzymuje się przebieg istniejących gazociągów rozdzielczych,
 - 7) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 4:
 - a) utrzymuje się przebieg do czasu realizacji drogi J1 KDG,
 - b) z chwilą realizacji drogi J1 KDG gazociąg należy przełożyć poza pas jezdny drogi na odległość, o której mówią przepisy szczególne,
 - 8) od gazociągów:
 - a) wysokiego ciśnienia należy stosować strefę uciążliwości, o której mówi rozporządzenie z Dz.U. Nr 139 z 7 grudnia 1995,
 - b) od gazociągów nie wymienionych w pkt a oraz dla sieci projektowych należy stosować strefę kontrolowaną zgodną z rozporządzeniem opublikowanym s Dz.U. Nr 97 poz. 1055 z 2001 r.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) dostawę na teren dzielnicy:
 - a) ciepła z sieci zdalaczynnej z ciepłowni centralnej,
 - b) utrzymuje się przebieg sieci ciepłowniczej przez tereny o symbolach: J3 ITW; J5 ZP; J16 P; J1 UP; J8 U; J15 U; J2 UP; J18 MN,
 - 2) utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie ekologiczne,
 - 3) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska,

5. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2 utrzymuje się przebieg napowietrznych linii 110 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: J4 ZD; J5 ITE; J14 ZI; J1 RO; J2 RO; J4 ZP; J1 ZP; J3 ZP; J2 ZP; J6 ZP; J16 P; J16 R; J15 P; J12 P; J4 R; J4 IS; J3 IS; J3 KS; J5 U; J1 U; J3 U; J2 UP; J2 U; J2 WS; J16 MN; J19 MN; J18 MN; J2 RM; J1 KDG,
- 2) dopuszcza się korekty trasy linii 110 kV (o której mowa w pkt. 1) w terenach o symbolach J2 ZP; J2 U; J3 ZP; J2 WS; J2 ZP wraz z korektą strefy uciążliwości,
- 3) utrzymuje się lokalizację stacji wysokiego napięcia 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: J5 ITE i J12 P,
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 5 utrzymuje się przebieg istniejących linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefami uciążliwości,
- 5) z chwilą realizacji linii kablowej średniego napięcia dla węzła sieciowego „Płonie” odpowiadające im odcinki linii napowietrznej, o których mowa w pkt. 4 ze strefami uciążliwości ulegają likwidacji,
- 6) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach o symbolach J4 ITE; J3 ITW; J2 KS; J4 MN; J25 MN; J10 P; J12 P; J13 P; J15 P; J16 P; J1 UP; J6 ZI; J2 ZP,
- 7) projektuje się:
 - a) lokalizację nowych stacji transformatorowych oraz wymianę jednostek na urządzenia o większej mocy zgodnie z projektem węzła sieciowego średniego napięcia „Płonie”,
 - b) stacje transformatorowe w terenie „U” i „P” położonych na północ od ul. Rybnickiej i na wschód od ul. Piaskowej o mocy określonej po ujawnieniu zapotrzebowania przez inwestora.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy.

§ 50

1. Na terenach objętych planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów ustala się następujące warunki podziału na działki budowlane:
 - 1) każda działka przeznaczona do zabudowy musi mieć bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 2) wydzielenie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełniać następujące warunki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600 m²; szerokość działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500 m², szerokość działki nie może być mniejsza niż 15,0 m.

§ 51

Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego lub pośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego drogą wewnętrzną.

§ 52

1. Dla terenów usług, terenów mieszkaniowych oraz terenów obiektów produkcyjnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 53

1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 U+ J15 U** ustala się możliwość realizacji zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 100 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 3) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 10 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 1 miejsce na 40 m² powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,
 - b) 1 miejsce na 10 m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce,
 - c) 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce,
 - d) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce,
 - e) 2 miejsca na 1 mieszkanie
 - 5) na terenie parkingów należy zrealizować zieleni wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe.
2. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 UP+ J7 UP** oraz **J1 US+ J2 US** ustala się możliwość realizacji zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 30 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 3) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 40% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) ilość miejsc parkingowych w obrębie działki wynosić będzie minimum 1 miejsce na 20 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

§ 54

1. Dla terenów mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 MN+ J18 MN, J20 MN+ J27 MN** oraz **J29 MN+ J31 MN** ustala się możliwość zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 działka przeznaczona do zabudowy musi mieć powierzchnię minimum 500 m² i szerokość minimum 18,0 m,
 - 3) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 30 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 5) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
 - 6) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu,
 - 7) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°+45°,
 - 8) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy,

- 9) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
 - 10) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,
 - 11) możliwość realizacji poddaszy użytkowych.
2. Dla terenu mieszkaniowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **J19 MN** przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą ustala się możliwość zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 działka przeznaczona do zabudowy musi mieć powierzchnię minimum 600 m² i szerokość minimum 20,0 m,
 - 3) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 40 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 50 % powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 5) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 25 m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
 - 6) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu z zastrzeżeniem pkt 8,
 - 7) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷45° z główną kalenicą usytuowaną równolegle do przylegającej do działki ulicy,
 - 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do przylegającej ulicy nie jest obligatoryjne w przypadku działek istniejących, których szerokość od strony ulicy jest mniejsza niż 22,0 m,
 - 9) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicę,
 - 10) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
 - 11) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,
 - 12) możliwość realizacji poddaszy użytkowych,
 - 13) z zastrzeżeniem pkt 14 możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących zabudowie jednorodzinnej,
 - 14) zabudowa, o której mowa w pkt 13 winna spełniać następujące warunki:
 - a) lokalizacja budynków na działkach niezabudowanych wyłącznie w formie dobudowanej do budynku towarzyszącego na działce sąsiedniej,
 - b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekraczać 5,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu.

§ 55

Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 RM+** **J3 RM** oraz terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 RO+** **J9 RO** ustala się możliwość zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu z zastrzeżeniem pkt 3,
- 2) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷45° z główną kalenicą usytuowaną równolegle do przylegającej do działki ulicy,
- 3) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do przylegającej ulicy nie jest obligatoryjne w przypadku działek istniejących, których szerokość od strony ulicy jest mniejsza niż 22,0 m,
- 4) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicę,
- 5) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,

- 6) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,

§ 56

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0 m nad poziom terenu,
 - 3) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi,
 - 4) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji,
 - 5) z zastrzeżeniem ust. 2. pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
2. Ustala się wiodącą kolorystykę elewacji dla zabudowy realizowanej na terenach:
 - 1) oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 P** oraz **J11 P** – kolor żółty,
 - 2) oznaczonych na rysunku planu symbolami **J2 P** oraz **J3 P** oraz **J15 P** – kolor jasnozielony,
 - 3) oznaczonych na rysunku planu symbolami **J7 P** oraz **J10 P** oraz **J14 P** i **J17 P** – kolor jasnoniebieski.
3. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40 m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

Rozdział 9

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 57

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **J19 MN** ustala się 30 % stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie nieruchomości Prezydent Miasta będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
3. Dla terenów objętych planem z zastrzeżeniem ust. 1 ustala się zerową stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 58

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz.

§ 59

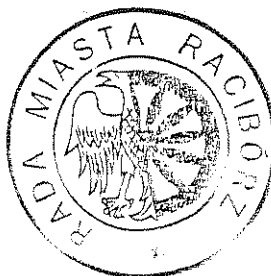
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 60

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

RADCA PRAWNY

Elżbieta Jopór
Kt-1848



PRZEWODNICZĄCY RADY

Tadeusz Wojna