UCHWAŁA NR XII/177/2011
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLI/656/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 r.) stwierdzając zgodność zmiany projektu planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza" przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r.

Rada Miasta Racibórz

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały zwanej dalej planem jest zmiana:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLIII/651/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 103, poz. 2899 z 28 sierpnia 2006 r.);

2) zmiany Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Raciborza zatwierdzonej Uchwałą Nr XXV/316/97 Rady Miejskiej w Raciborzu z dnia 19 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Kat. Nr 23, poz. 158 z 15 lipca 1997 r.).

w granicach określonych w załącznikach graficznych do Uchwały Nr XLI/656/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznik nr 1 stanowi rysunek planu, o którym mowa w § 4 ust.1 pkt 4 , sporządzony w skali 1:1000, zawierający 28 arkuszy oznaczonych kolejnymi numerami od 1.1 do 1.28 obejmujących tereny, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 5 z zastrzeżeniem, iż na arkuszach nr 1.25 – 1.28 znajduje się wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz;

3. Załącznikami tekstowymi do uchwały są:

1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

2) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ustaleniami rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny;

2) symbole terenów, na które składają się oznaczenia literowo cyfrowe oznaczające: jednostkę strukturalną której dotyczy zmiana, numer porządkowy, przeznaczenie podstawowe;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) granice strefy obserwacji archeologicznej;

6) oznaczenia i granice stref ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń będących przedmiotem niniejszej uchwały;

3) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, w standardzie cyfrowym, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno- kartograficznym;

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

5) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

6) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan ustala dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;

7) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami);

8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;

9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);

10) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska i przyrody** – należy przez to rozumieć:

a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami),

b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. nr 151 poz. 1220 z 2009r. z późniejszymi zmianami),

c) ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami),

wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

11) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną zabytków –** należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

12) **obowiązujących przepisach związanych z odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

13) **obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

14) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

15) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

16) **terenach przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:

   a) tereny dróg, w tym ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,

   b) tereny zieleni ogólnomiejskiej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,

   c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,

   d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;

17) **otaczającym krajobrazie** – należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;

18) **elementach systemu identyfikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;

19) **krótkoterminowym wydarzeniu** - należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze;

20) **istniejącej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem planu w życie;

21) **nowej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę będą wydawane w trybie niniejszego planu;

22) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach terenu;

23) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu;

24) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:

a) drogi, w tym drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,

b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom w tym zieleń izolacyjna,

c) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, pergole, tarasy,

d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, ogrodzenia,

e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,

f) szyldy określające prowadzoną na terenie działalność gospodarczą nie stanowiące reklamy;

25) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;

26) **usługach centrotwórczych** – należy przez to rozumieć zadania, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, gastronomii, służby zdrowia, sportu i rekreacji, kultury, sztuki, nauki, oświaty w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;

27) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

28) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolnostojące, nie tworzące pierzei;

29) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;

30) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację;

31) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady itp.;

32) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem

w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, szyldem lub elementem systemu identyfikacji miejskiej;

33) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu wzdłuż których są położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii zgodnie z warunkami technicznymi;

34) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii zgodnie z warunkami technicznymi;

35) **procencie terenów biologicznie czynnych** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych do powierzchni działki budowlanej;

36) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;

37) **towarach konsumpcyjnych** – należy przez to rozumieć towary służące do zaspokajania potrzeb konsumentów w zakresie wyżywienia; zalicza się do nich żywność, napoje bezalkoholowe, napoje alkoholowe i wyroby tytoniowe;

38) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni brutto kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej, na której są one usytuowane;

39) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;

40) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 15°.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji - zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających w Rozdziale 7 niniejszej uchwały ustala się przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego 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 dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

3. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może zaistnieć wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

4. W planie wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów i działek:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** ;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – **MNU** ;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** ;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – **MWU** ;

5) tereny zabudowy usługowej – **U** ;

6) tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – **UC** ;

7) tereny baz, składów, i magazynów z dopuszczeniem prowadzenia usług i handlu hurtowego – **PU** ;

8) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji – **ZP** ;

9) tereny dróg publicznych klasy głównej– **KDG** ;

10) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej– **KDZ** ;

11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej– **KDD** .

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W planie z uwagi na ochronę ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

1) Dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:

   a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,

   b) w przypadku przekroczenia parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków, to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,

   c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu. Dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji na inną w ramach tej samej branży niezależnie od przeznaczenia podstawowego;

2) Nakazuje się kształtowanie zabudowy w sposób i przy użyciu materiałów gwarantujących uzyskanie wysokiego standardu rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych;

3) Nakazuje się wkomponowanie w otaczający krajobraz urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;

4) W granicach terenów, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi.

§ 7. Dla nowych i przebudowywanych obiektów należy stosować materiały i kolorystykę, taką jak:

1) Elewacje budynków: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe;

2) Pokrycia dachowe budynków: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny - ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;

3) Kolorystyka zbliżona nasyceniem i odcieniem do kolorystyki otaczającej zabudowy i tym samym niepowodująca kontrastu i dysharmonii z otaczającym krajobrazem.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane elementy systemu identyfikacji miejskiej.

2. W zakresie realizacji reklam ustala się następujące warunki:

1) w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się lokalizacji reklam, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **U** , **UC** , **PU** , z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;

2) ustalenia pkt 1 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;

3) ustalenia pkt 1 nie obowiązują w stosunku do reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia; w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji zaczynają obowiązywać ustalenia pkt 1.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. W planie, z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zakazuje się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń ust.1, lokalizacji nowych przedsięwzięć:

1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **HZ/1PU** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,

2) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenów o przeznaczeniu **U** , **UC** , **PU** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami: dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się spełnianie warunków w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych oraz stosowanie urządzeń chroniących środowisko w celu ograniczenia emisji do powietrza;

2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki i popiołu oraz technologii gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń w powietrzu oraz w gazach wylotowych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów ochrony środowiska;

2) ustala się, iż ochronie przed hałasem w oparciu o obowiązujące przepisy związane z ochroną środowiska i przyrody podlegają tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem **MN,**

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczone symbolem **MNU,**

c) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone symbolem **MW,**

d) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, oznaczone symbolem **MWU.**

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, dla przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, takich jak: stacje paliw, parkingi wprowadza się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni;

2) nakazuje się, aby przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg publicznych uwzględnić w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi:

a) utworzenie pomiędzy chodnikiem a jezdnią pasa zieleni towarzyszącej w postaci żywopłotu lub pasa trawnika,

b) rezerwowanie terenu na lokalizację ścieżek rowerowych;

3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów z nakazem kompensacji przyrodniczej.

6. W ramach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Wskazuje się **strefę ochrony konserwatorskiej** wyznaczoną w decyzji o wpisie obiektu do rejestru zabytków nieruchomych - stare miasto w granicach dawnych średniowiecznych murów obronnych – wpisane do rejestru pod nr **A/1669/175/97** jako historyczny układ urbanistyczny. W zasięgu strefy ustala się:

1) **nakazy** :

a) dostosowanie nowej, wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do budynków historycznych w zakresie wysokości kalenicy, kąta nachylenia połaci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji,

b) realizacji wjazdów z istniejącego układu komunikacyjnego;

2) **zakazy** :

a) lokalizacji reklam,

b) stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznych,

c) realizacji dominant.

2. Wskazuje się **strefę ingerencji konserwatorskiej** . W zasięgu strefy ustala się:

1) **nakazy** :

a) utrzymanie istniejącej linii zabudowy,

b) dostosowanie nowej, wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do budynków historycznych w zakresie wysokości kalenicy, kąta nachylenia połaci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji;

2) **zakazy** :

a) lokalizacji reklam,

b) stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony przestrzeni publicznych.

3. Wskazuje się na rysunku planu **stanowisko archeologiczne** . W zasięgu stanowiska oraz w jego sąsiedztwie, to jest w strefie około 20 m, ustala się nakaz przeprowadzenie badań archeologicznych przed prowadzeniem wszelkich prac ziemnych.

4. Wskazuje się **strefę obserwacji archeologicznej** , w której zawierają się wszystkie tereny objęte planem. W strefie obserwacji archeologicznej należy zapewnić nadzór archeologiczny nad wszelkim pracami ziemnymi;

5. Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi **ochrony dóbr kultury współczesnej i zabytków** .

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

1) tereny dróg publicznych o symbolach **KDG, KDZ, KDD;**

2) tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczone w planie symbolem **ZP;**

2. W obszarze przestrzeni publicznej:

1) nakazuje się oddzielenie ruchu pieszego i rowerowego od ruchu samochodowego;

2) nakazuje się dostosowanie wysokości krawężników do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo;

3) nakazuje się likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie pochylni jako uzupełnienia schodów;

4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;

5) nakazuje się by elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, kosze na śmieci miały ujednolicony charakter.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

§ 12. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **MN** oznaczonych na rysunku planu **HZ/1MN ÷ HZ/3MN .**

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 500,0 m^2 ,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m^2 ,

b) dachy głównych połaci w budynkach nowych i przebudowywanych:

- mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 25º do 45º z dopuszczeniem dachów płaskich,
- pomocniczych, w tym w garażach – indywidualne, nieprzekraczające 45º,

c) lokalizacja na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu na 1 mieszkanie i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

d) zapewnienie jednorodnej formy architektonicznej garaży w ramach działki budowlanej,

e) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 12,0 m,

f) maksymalny procent terenów zabudowanych – 50%,

g) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 25%,

h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) **Zakazy** :

a) realizacja obiektów i lokali gastronomicznych, rozrywkowych, działalności związanej z obsługą samochodów tym m. in. stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, komisów samochodowych, oraz warsztatów stolarskich, kamieniarskich a także zakładów i lokali produkcyjnych i przemysłowych,

b) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,

c) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) **Dopuszczenia** :

a) prowadzenie w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej, między innymi takiej jak biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe z zastrzeżeniem, iż wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

b) lokalizacja drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej pod warunkiem, iż powierzchnia tej działki budowlanej będzie co najmniej dwukrotnie większa od odpowiedniej, podanej powierzchni minimalnej dla nowowydzielanej działki oraz spełnione będą pozostałe ustalenia planu,

c) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej.

§ 13. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **MNU** oznaczonych na rysunku planu **HZ/1MNU** ÷ **HZ/4MNU** .

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych z wyłączeniem terenu **HZ/2MNU** , gdzie zabudowę usługową można realizować niezależnie od zabudowy mieszkaniowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 500,0 m^2 ,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m^2 ,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m^2 ,
- dla zabudowy usługowej – co najmniej 15,0 m i co najmniej 1000,0 m^2 ,

b) dachy głównych połaci w budynkach nowych i przebudowywanych:

- mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25º do 45º z dopuszczeniem dachów płaskich,

- usługowych, pomocniczych, w tym w garażach – indywidualne nieprzekraczające 45º,

c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 12,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 50%, z wyłączeniem terenu **HZ/2MNU** , gdzie maksymalny procent terenów zabudowanych ustala się na poziomie 80%,

e) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 25%, z wyłączeniem terenu **HZ/2MNU** , gdzie minimalny procent terenów biologicznie czynnych ustala się na poziomie 5%,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8, z wyłączeniem terenu **HZ/2MNU** , gdzie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na poziomie 4,0,

g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsc parkingowych lub stanowisk w garażu dla 1 mieszkania i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

h) zapewnienia jednorodnej formy architektonicznej zespołów garażowych w ramach działki budowlanej;

3) **Zakaz:**

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów w tym m. in. realizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, komisów samochodowych oraz warsztatów stolarskich, kamieniarskich, a także zakładów i lokali produkcyjnych i przemysłowych,

b) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalno - usługowymi;

4) **Dopuszczenia** :

a) realizacja funkcji usługowej w tym usług publicznych oraz funkcji mieszkaniowej w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 2 dla realizacji poszczególnych funkcji,

b) adaptacja istniejących poddaszy na lokale mieszkaniowe z zastrzeżeniem przepisów związanych z prawem budowlanym,

c) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

§ 14. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **MW** oznaczonych na rysunku planu **HZ/1MW ÷ HZ/3MW:**

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

a) dachy głównych połaci w budynkach nowych i przebudowywanych:

- mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 25º do 45º z dopuszczeniem dachów płaskich,

- pomocniczych, w tym w garażach – indywidualne, nieprzekraczające 45º,

b) lokalizacji na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu na 1 mieszkanie i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

c) zapewnienia jednorodnej formy architektonicznej zespołów garażowych w ramach działki budowlanej,

d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji lecz nie więcej niż 20,0m,

e) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,

f) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 25%,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

3) **Zakazy** :

a) realizacja obiektów i lokali gastronomicznych, rozrywkowych, działalności związanej z obsługą samochodów tym m. in. realizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, komisów samochodowych, oraz warsztatów stolarskich, kamieniarskich a także zakładów i lokali produkcyjnych i przemysłowych,

b) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;

4) **Dopuszczenia** :

a) prowadzenie na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego usług publicznych oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej, między innymi takiej jak biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe z zastrzeżeniem, iż wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej.

§ 15. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **MWU** oznaczonego na rysunku planu **HZ/1MWU** .

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

a) dachy głównych połaci w budynkach nowych i przebudowywanych:

- mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 25º do 45º z dopuszczeniem dachów płaskich lub dach mansardowy o geometrii nawiązującej do dachu zabudowy sąsiedniej,

- pomocniczych, w tym w garażach – indywidualne, nieprzekraczające 45º,

b) lokalizacji na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu na 1 mieszkanie i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

c) zapewnienia jednorodnej formy architektonicznej zespołów garażowych w ramach działki budowlanej,

d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji lecz nie więcej niż 20,0 m,

e) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%,

f) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 10%,

g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0;

3) **Zakazy** :

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów w tym m. in. realizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, komisów samochodowych oraz warsztatów stolarskich, kamieniarskich, a także zakładów i lokali produkcyjnych i przemysłowych,

b) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalno - usługowymi;

4) **Dopuszczenia** :

a) realizacja funkcji usługowej w tym usług publicznych oraz funkcji mieszkaniowej w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 2 dla realizacji poszczególnych funkcji,

b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej.

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **UC** oznaczonych na rysunku planu **HZ/1UC ÷ HZ/8UC:**

1) Podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa, taka jak obiekty handlowe, w tym handlu hurtowego oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 , usługi komercyjne, gastronomia, usługi hotelarskie, usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

a) forma dachów:

- dla obiektów usługowych – indywidualne,

- dla obiektów zaplecza gospodarczego usług – jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 15° ,

b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji lecz nie więcej niż 20,0 m, z wyłączeniem terenu **HZ/7UC** , gdzie nieprzekraczalną wysokość zabudowy ustala się na 3 kondygnacje i nie więcej niż 17,0m,

c) minimalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje lecz nie mniej niż 10,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%, z wyłączeniem ternu **HZ/8UC** , gdzie maksymalny procent terenów zabudowanych ustala się na poziomie 100%,

e) minimalny procent terenów biologicznie czynnych – 10% z wyłączeniem terenów **HZ/5UC** , **HZ/6UC** , **HZ/8UC** , gdzie minimalny procent terenów biologicznie czynnych ustala się na poziomie 0%,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5, z wyłączeniem terenu **HZ/8UC** , gdzie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na poziomie 3,0,

g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 3 miejsc parkingowych lub stanowisk w garażu dla każdych rozpoczętych 100,0 m^2 powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

h) realizacji w terenie o symbolu **HZ/7UC** na poziomie terenu wyłącznie do 10% wymaganej ilości miejsc parkingowych; pozostałe winne być zlokalizowane w kondygnacjach podziemnych z dopuszczaniem po przeprowadzeniu badań geotechnicznych wykluczających możliwość lokalizowania kondygnacji poniżej poziomu terenu, realizacji funkcji parkingowej na kondygnacjach nadziemnych,

i) utrzymania w terenie o symbolu **HZ/7UC** stosunku zabudowy usługowej do zabudowy usługami centrotwórczymi maksymalnie 50%, zarówno w odniesieniu do całego terenu jak też każdej nowej działki;

3) **Zakazy** :

a) w terenie **HZ/7UC** realizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów,

b) budowy obiektów handlowych, w których można prowadzić sprzedaż towarów konsumpcyjnych na powierzchni większej niż 50% ogólnej powierzchni sprzedaży, z wyłączeniem terenów **HZ/1UC** , **HZ/2UC** , **HZ/7UC,**

c) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami usługowymi;

4) **Dopuszcza się** parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolu **U** oznaczonych na rysunku planu **HZ /1U ÷ HZ /16U:**

1) Podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa, taka jak obiekty handlowe, w tym handlu hurtowego, usługi komercyjne, gastronomia, usługi hotelarskie, usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

a) forma dachów:

- dla obiektów usługowych – indywidualne,

- dla obiektów zaplecza gospodarczego usług – jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 15º,

b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 5 kondygnacji lecz nie więcej niż 20,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%, z wyłączeniem terenów **HZ/12U** oraz **HZ/13U,** gdzie maksymalny procent terenów zabudowanych określa się na 100%,

d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych –10%; z wyłączeniem terenów **HZ/12U** oraz **HZ/13U,** gdzie minimalny procent terenów biologicznie czynnych określa się na 0%,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0, z wyłączeniem terenu **HZ/12U** , gdzie maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ustala się na poziomie 5,0,

f) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdych rozpoczętych 50,0 m^2 powierzchni użytkowych z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych.

3) **Zakazy** :

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów w tym m. in. realizacji stacji paliw, myjni samochodowych z wyłączeniem terenu oznaczonego **HZ/14U** , stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych, komisów samochodowych,

b) zabudowy obiektami handlowymi, których powierzchnia sprzedaży przekracza powierzchnię określoną na podstawie ustawy,

c) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami usługowymi;

4) **Dopuszcza się** parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

§ 18. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **PU** oznaczonego na rysunku planu **HZ /1PU:**

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, usług magazynowo – składowych samodzielnych lub zintegrowanych z obiektami produkcyjnymi, handel hurtowy, obiekty produkcyjne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

   a) nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 15,0 m i co najmniej 1000,0 m^2 ,

   b) forma dachów – indywidualne,

   c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 15,0 m,

   d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%,

   e) minimalny procent terenów biologicznie czynnych –10%,

   f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,

   g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdych rozpoczętych 100,0 m^2 powierzchni użytkowych;

3) **Zakaz** prowadzenia działalności wymagającej składowania materiałów sypkich poza przeznaczonymi na nie obiektami;

4) **Dopuszcza się** parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

§ 19. Ustalenia planu dla terenu o symbolu **ZP** oznaczonego na rysunku planu **HZ /1ZP:**

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **Nakazy** :

   a) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, obiektów małej architektury, informacji wizualnej, lokalnych zadaszeń lub przykryć, zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, oświetlenia,

   b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje lecz nie więcej niż 8,0 m,

   c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 10%,

   d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych –10%;

3) **Dopuszcza się** :

   a) urządzenia wodne,

   b) ścieżki zdrowia, pola gier o naturalnych, trawiastych nawierzchniach.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolach **KDG** , **KDZ** , **KDD** :

1) Podstawowe przeznaczenie terenu: odpowiednio tereny dróg publicznych klasy głównej, tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) Dla poszczególnych klas dróg na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zakresu opracowania, ustala się nakaz zachowania określonych liniami rozgraniczającymi

szerokości dróg, przy czym gwarantują one utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach to jest:

a) dla dróg klasy głównej **KDG** 25,0 m,

b) dla dróg klasy zbiorczej **KDZ** 20,0 m,

c) dla dróg klasy dojazdowej **KDD** 10,0 m;

3) **Zakazy** :

a) realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi - nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach, w tym m.in.: wiat, zadaszeń i kiosków lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej,

b) obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z drogi krajowej nr 45 za wyjątkiem dopuszczeń;

4) **Dopuszczenia** :

a) uzupełniające przeznaczenie lub sposoby zagospodarowania – budowle dopuszczone w trybie przepisów o drogach, zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego,

b) realizacja infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

c) miejsca parkingowe wzdłuż dróg klasy **KDD, KDZ** ,

d) lokalizacji podziemnego parkingu i innych pomieszczeń użytkowych lub technicznych,

e) wykonanie prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości,

f) dopuszcza się wyjątkowo obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 45 w przypadku gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej kasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, z zastrzeżeniem iż obsługa komunikacyjna realizowana będzie w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, na parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania oraz w oparciu o obowiązujące przepisy związane z drogami.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 21. 1. Na terenach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W ramach części terenów objętych planem występują obszary ochrony wałów przeciwpowodziowych. Obszar ochrony wałów przeciwpowodziowych obejmuje wały oraz pas o szerokości 50 m od stopy wałów przeciwpowodziowych. W zasięgu obszarów ochrony wałów przeciwpowodziowych obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów związanych z prawem wodnym.

3. Na terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 wynikający z obowiązujących przepisów związanych z prawem wodnym.

4. Na terenach objętych planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

5. Na terenach objętych planem nie występują obszary udokumentowanych złóż.

6. Przy realizacji zainwestowania na całym obszarze nakazuje się przeprowadzenie badań odpowiednich do geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych określonych na podstawie obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.

7. Na terenach objętych planem nie występują obszary górnicze.

8. Na terenach objętych planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 1. Zasady dokonywania podziałów geodezyjnych terenów w tym wydzielenia terenów dróg należy przyjmować zgodnie z poniższymi ustaleniami planu.

2. W granicach wszystkich terenów wydzieleń nowych działek w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami i zasadami wymienionymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielenia nowych działek, nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1m i co najmniej 0,1m^2 oraz gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego działki.

3. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10º. Dopuszcza się wyjątek od powyższego warunku w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem niż 90º. W takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych.

4. W zależności od potrzeb w granicach terenów należy wydzielić drogi wewnętrzne gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej.

5. W obszarze działki budowlanej nie jest wymagane scalenie lub łączenie występujących w jej granicach działek, a w stosunku do granic wewnętrznych nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.

6. W przypadku tyczenia w terenie wyznaczonych w planie linii rozgraniczających tereny dla poszczególnych terenów, z uwagi na grafikę i przyjętą w rysunku planu odpowiednią grubość linii, za punkt odniesienia tyczenia przyjmuje się oś danej linii.

7. Dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dróg w tym dróg wewnętrznych, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

8. Na terenach objętych planem nie występują wskazane w studium obszary wymagające obligatoryjnie przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 23. 1. W granicach ustalonych w planie stref występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń.

2. Ograniczenia te uwzględniono w planie w indywidualnie ustalonych dla poszczególnych przeznaczeń i terenów parametrach tj.: nieprzekraczalnych liniach zabudowy, procencie terenów zabudowanych, procencie terenów biologicznie czynnych, wysokości zabudowy.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 24. Plan wyznacza tereny dróg publicznych – **KDG, KDZ, KDD** ; podstawowe przeznaczenie – tereny dróg publicznych takie jak odpowiednio drogi klasy głównej, zbiorczej, dojazdowej w tym zagospodarowanie i budowle im przynależne. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **KDG, KDZ, KDD** określono w §20.

§ 25. 1. Plan dopuszcza realizację w granicach poszczególnych terenów parkingów i garaży z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych dla każdego terenu w Rozdziale 6.

2. Dla terenów i działek, w zależności od ich przeznaczenia, plan ustala następujące zasady bilansowania potrzeb parkingowych:

1) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu potrzeby parkingowe winny być bilansowane w ich granicach z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz na parkingach ogólnodostępnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **HZ/1MWU** , **HZ/12U** gdzie dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz na parkingach ogólnodostępnych.
2) na działkach niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu, dla wszystkich nowych budynków od dnia wejścia w życie planu obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 26. 1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej tj.: sieci, obiekty technologiczne i inżynierskie oraz urządzenia i instalacje, dla których nie wyznaczono samodzielnych terenów.

2. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu – działki lub infrastrukturze technicznej dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) ustala się utrzymanie istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o symbolach **KDG** , **KDZ** , **KDD** oraz drogach wewnętrznych z uwzględnieniem warunków zarządcy drogi;
2) dopuszcza się ich utrzymanie i realizację poza terenami o których mowa w pkt 1 pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy obsługi technicznej o szerokości uzależnionej od ich rodzaju, strefy kontrolowane na których nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew i krzewów oraz nie należy lokalizować elementów małej architektury na trwałe związanych z gruntem; szerokość pasa roboczego będzie ustalana indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci;
4) w przypadkach kolizji nowej zabudowy z sieciami infrastruktury ich przebudowę dopuszcza się na warunkach określonych przez administratorów sieci;
5) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równolegle z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;
6) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a są określone lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców

oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 27. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci elektroenergetycznych** są następujące:

1) W obszarze planu należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznych;
2) Możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;
3) Sukcesywna rozbudowa i remonty systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców, w tym oświetlenia dróg;
4) Sukcesywna rozbudowa linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 28. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci wodociągowej** są następujące:

1) W obszarze planu należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych;
2) Obowiązuje zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych.

§ 29. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci kanalizacyjnej** są następujące:

1) W obszarze planu należy zagwarantować:
   a) Odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych, odpowiednio sanitarnej, deszczowej rozdzielczej i ogólnospławnej,
   b) Uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych, dla realizowanych nowych lub przebudowywanych istniejących obiektów i budowli;
2) Obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do gruntu i do wód;
3) Obowiązuje zakaz budowy nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych wykonania przyłącza kanalizacyjnego dopuszcza się wymienione powyżej obiekty;

§ 30. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci ciepłowniczych** są następujące:

1) W obszarze planu zaopatrzenie obiektów w ciepło zapewnić należy z istniejącej sieci ciepłowniczej;
2) Dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze wykorzystujące m.in. energię elektryczną, olej, gaz, energię słoneczną, geotermię;
3) Obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80%.

§ 31. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci gazowniczych** są następujące:

1) W obszarze planu należy zagwarantować pokrycie zapotrzebowania na gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń gazowniczych;

2) Obowiązuje nakaz zachowania dla urządzeń gazowniczych kontrolowanych stref, nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu.

§ 32. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci telekomunikacyjnych** są następujące:

1) W obszarze planu należy zagwarantować dostęp do istniejącej i rozbudowanej sieci i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych;

2) Dopuszcza się zgodnie z ustaleniami planu lokalizację nowej inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;

3) Dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na działkach i obiektach z zachowaniem obowiązujących przepisów;

4) Zachowanie wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno – prawnych związanych z ich realizacją.

§ 33. Ustalenie planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci innych** , takich jak telewizja kablowa, alarmowa, internetowa: w obszarze planu utrzymuje się istniejące i dopuszcza nowe sieci, realizowane zgodnie z obowiązującymi normami.

§ 34. Ustalenia planu w zakresie **gospodarki odpadami** są następujące: dla całego obszaru objętego planem obowiązują lokalne zasady gospodarki odpadami oraz przepisy związane z odpadami.

Rozdział 13.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem, z dopuszczeniem przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu:

1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;

2) obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;

3) wiat oraz obiektów stróżówek na parkingach strzeżonych.

Rozdział 14.
Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 36. Ustala się, określoną w stosunku procentowym opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla:

1) nieruchomości lub ich części położonych w terenach oznaczonych symbolem **U, UC, PU** w wysokości: 30%;

2) nieruchomości lub ich części położonych w pozostałych terenach w wysokości: 0,1%.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 38. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady

Tadeusz Wojnar

Załączniki binarne

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XII/177/2011 z dnia 30 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planów

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XII/177/2011 z dnia 30 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Zalacznik3.pdf