Uchwała Nr XXXVII/322/2005
Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej
z dnia 22.12.2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego miasta Kuźnia Raciborska

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

Rada Miejska w Kuźni Raciborskiej
uchwala

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obejmujący tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego miasta Kuźnia Raciborska

Rozdział 1
Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem", obejmuje tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego miasta Kuźnia Raciborska.
2. Z obszaru objętego planem wyłącza się tereny objęte uchwałą Nr XXXIV/288/2005 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 21 września 2005 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XLV/339/2002 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 26 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kuźnia Raciborska.

§2

Celem przepisów szczegółowych, dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem, a stanowiących ustalenia planu jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności obejmujących:

1) Porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniający występujące uwarunkowania rozwoju - w tym, zasoby środowiska kulturowego i przyrodniczego.

2) Ochronę interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych.

§3

Regulacje zawarte w niniejszym Planie są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska przyjętego uchwałą nr XXXIX/283/2001 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 15.11.2001roku.

§4

1. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1.000, stanowiącej część graficzną 1a.
2. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrysie w skali 1:25.000 ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska" (Uchwała nr XXXIX/283/2001 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 15.11.2001r), stanowiącym część graficzną 1b.
3. Części graficzne odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 1 i 2 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
4. Stwierdzenie Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej, zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska" stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
6. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych , stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.
7. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko".
8. Do niniejszego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego".

§5

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

1) Tekstowej, stanowiącej:

a) przepisy ogólne; Rozdział 1
b) przepisy szczegółowe:
- przeznaczenie terenu; Rozdział 2
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; Rozdział 3
- zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego; Rozdział 4
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; Rozdział 5
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; Rozdział 6
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; Rozdział 7

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Rozdział 8
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; Rozdział 9
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; Rozdział 10
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; Rozdział 11
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; Rozdział 12
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4; Rozdział 13

c) przepisy końcowe. Rozdział 14

2) Graficznej, określającej:

a) skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;

b) granice obszaru objętego planem,

c) linie rozgraniczające tereny wydzielone w ramach obszaru objętego planem o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

d) oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
U – tereny zabudowy usługowej;
UP – tereny zabudowy usług publicznych;
US – tereny sportu i rekreacji;
ZP – tereny zieleni urządzonej takie jak parki, zieleńce, zieleń, towarzysząca obiektom budowlanym, ogrody, itp.;
ZD – tereny ogródków działkowych;
ZL – tereny lasów;
R – tereny rolnicze.

TERENY KOMUNIKACJI:

KDG – klasa główna;
KDL – klasa lokalna;
KDD – klasa dojazdowa;
KDW – drogi wewnętrzne;
KS – garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe).

TERENY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

ITO – tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej;

e) oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem stref funkcjonalnych wg załączonego w rysunku planu SCHEMATU STREF FUNKCJONALNYCH:

- strefy centralnej przestrzeni publicznej o zasięgu lokalnym „C”;

- strefy ochrony dóbr kultury współczesnej „KWS”;
- strefy infrastruktury technicznej „ITW”;
- strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „MW”;
- strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „C ÷ D”,

f) elementy kompozycji:
- obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem, (dominanty);
- pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu;

g) linie zabudowy: obowiązujące,

h) oznaczenia informacyjne:
- sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, ciepłociąg,
- linie podziału na działki budowlane.

2. Przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 7 - „Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu” dotyczą każdorazowo jednego (lub grupy), wymienionego (wymienionych) w poszczególnych paragrafach tego rozdziału, terenu (terenów), oznaczonego numerem i symbolem literowym (oznaczonych odpowiednio numerami i symbolami literowymi) oraz wyznaczonego (wyznaczonych) liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, przepisy zawarte w pozostałych rozdziałach dotyczą całego obszaru objętego planem.
3. Przy sporządzaniu wypisu i wyrysu dla przedmiotowego terenu należy brać pod uwagę sumę treści zawartych we wszystkich rozdziałach odpowiednio.

§6

Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych i graficznych granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym niniejszym planem takie nie występują.

§7

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia.
2) Ustanowionych odrębnych przepisach - należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami), Rozporządzeniami.
3) Terenie - należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w paragrafie 5, ust.1 pkt. 2.
4) Przeznaczeniu podstawowym **-** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na

danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia występujące na tym samym terenie, określone jako uzupełniające.

5) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu albo stanowią element struktury osadniczej konieczny do uwzględnienia, który może jedynie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.

6) Przestrzeni publicznej - rynek, place miejskie, ulice w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta w szczególności te, które „służą za miejsce spotkań, koncentracji życia społecznego, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów", w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd. (na poziomie jednostki strukturalnej lub miasta).

7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, (usługi oświaty różnych szczebli, usługi zdrowia, urzędy, biura, usługi komunalne, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią podmiotów, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych.

8) Liniach regulacyjnych zabudowy:

   a) obowiązująca linia zabudowy **-** linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu 1a lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (nie więcej niż 1,50m.) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (nie więcej niż 30% na długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inaczej ustalenia rozdziału 4,

   b) nieprzekraczalna linia zabudowy **-** linia określająca maksymalny zasięg zabudowy na działce,

   c) druga linia zabudowy **-** należy przez to rozumieć linię zabudowy, której odległość od pierwszej linii zabudowy, w kierunku "od drogi" wynosi, co najmniej 10 m, jednak nie bliżej niż tylna elewacja budynku mieszkalnego.

9) Reklamie wielkogabarytowej - należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe.

10) Tradycji miejsca - należy przez to rozumieć widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziaływujące na współczesna formę tegoż krajobrazu.

11) Powierzchni zabudowy **-** należy przez to rozumieć rzut bryły budynku, który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku.

12) Strefie (uciążliwości, ochronnej, kontrolowanej) od sieci i obiektów 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;

13) Aranżacji sezonowej - należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty

sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów.

14) Powierzchni handlowej - część lokalu, w której odbywa się sprzedaż towarów, tzn. część przeznaczona do obsługi nabywców, klientów bez tzw. zaplecza, przez które należy rozumieć magazyny, biura, komunikację i inne pomieszczenia pomocnicze.

15) Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej do powierzchni działki.

16) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych.

17) Humanizacji zabudowy - należy przez to rozumieć przystosowanie formy zabudowy, jej estetyki, rytmu, porządku, itp. do psychicznych potrzeb człowieka w zakresie orientacji w przestrzeni, odbioru wrażeń wizualnych pod kątem czytelności ładu przestrzennego (przyzwyczajenie do określonego porządku).

18) Percepcji krajobrazu - należy przez to rozumieć postrzeganie, odbiór wrażeń zmysłowych, uświadomienie sobie spostrzeganego zjawiska (łac. *Perceptio* - ujmowanie). W przypadku krajobrazu można postrzegać panoramę zabudowy, perspektywę ulicy, wnętrze placu lub krajobraz otwarty czy panoramę pasma górskiego, itp.

19) Indywidualnych projektach - należy przez to rozumieć projekty indywidualne dopasowane do lokalnego charakteru zabudowy w celu przywracania historycznego ładu przestrzennego na obszarze Parku Krajobrazowego tj. Wyklucza się możliwość realizacji projektów typowych z katalogu Projektów Typowych nie spełniających tych warunków.

20) Dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, w jakim pozostaną tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem do czasu zagospodarowania tychże terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały - należy przez to rozumieć czasowe utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania łącznie z możliwością wykonania remontów obiektów kubaturowych (z zastrzeżeniem, iż w sytuacji położenia w liniach rozgraniczających dróg, konieczność uzyskania uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi), o ile wyżej wymienione działania nie są inaczej regulowane przedmiotowo w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

21) Rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć działalność niepowodującą znaczącego oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, w tym:

   a) usługowym - wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiebiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki oraz na rzecz ludności, nietworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów,

   b) produkcyjnym - samodzielna działalność gospodarcza lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na niewielką skalę, prowadzona w warsztatach, pracowniach, itp.

22) Powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć definicję powierzchni sprzedaży zgodnie z art.2 pkt.19 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

23) Działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję działki budowlanej zgodnie z art. 2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

24) Nieruchomości gruntowej - należy przez to rozumieć definicję nieruchomości gruntowej zgodnie z art.4 pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce gruntami (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 roku Nr 261, poz.2603), na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

25) Paliwie ekologicznym - należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, ponadto energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

§8

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie przeznaczenie podstawowe i uzupełniające zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 7 oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu.
2. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym mogą być wprowadzone: drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe - o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych rozdziału 7 oraz zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§9

1. Wyznacza się tereny wydzielone w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczane symbolami:

Lp.	Numer i symbol terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Uzupełniające przeznaczenie terenu, (o ile takie zostało ustalone)
1	2	3	4
1	21 MN ÷ 38MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1. Ogrody przydomowe z hodowlą drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek,niestanowiące przedmiotu działalności gospodarczej. 2. Drobne usługi spełniające następujące warunki: 1) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, takich, które nie wymagają codziennej obsługi samochodami ciężarowymi 2) zakazuje się realizację funkcji usługowej bez realizacji funkcji mieszkaniowej. 3) funkcję usługową dopuszcza się

			wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego 4) funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego, zachowuje się istniejace usługi. 5) Zachowanie istniejących usług z dopuszczeniem rozbudowy. 6) Należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na terenie działki, dwa miejsca dla mieszkańców, a jedno dla klientów.
2	3 MN/U	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	X
3	1MW ÷ 12MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	zachowanie istniejących usług z możliwością modernizacji.
4	1 MW/U	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami	X
5	13U ÷ 19U	zabudowa usługowa (handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego)	– funkcja mieszkaniowa. – usługi publiczne zajmujące do 15% powierzchni budynku.
6	11UP	usługi publiczne w tym: usług administracji, usług kultu religijnego, usług oświaty i wychowania, usług kultury i sztuki, usług ochrony zdrowia i opieki społeczne, itp.	– usługi niepubliczne zajmujące do 15% powierzchni budynku.
7	2US	usługi sportu i rekreacji	dopuszcza się realizację usług gastronomii i drobnego handlu związanych wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego zgodnie z § 30.
8	11ZP ÷ 12ZP	zieleń urządzona	– miejsca parkingowe wyłącznie o ażurowym podłożu, – lokalizacja urządzeń placów gier i zabaw.
Lp.	Numer i symbol terenu	Podstawowe przeznaczenie terenu	Uzupełniające przeznaczenie terenu, (o ile takie zostało ustalone)
1	2	3	4
9	1ZD	zieleń działkowa	
10	3R	Uprawy polowe	– uprawy ogrodnicze, sadownicze z wykluczeniem nasadzeń i zalesień obszarów dna dolin, – budowę szklarni.
11	1 ZL÷ 2ZL	lasy	X
12	3 KDG	drogi publiczne klasy główna	X
13	6KDL ÷ 8 KDL 10 KDL	drogi publiczne klasy lokalna	X
14	10KDD ÷ 28 KDD	drogi publiczne klasy dojazdowa	X
15	2 KDW	drogi klasy wewnętrzna	X

16	1 IT0	Urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki odpadami	X
17	3 KS, 4 KS	garaże i parkingi	przeznaczenie uzupełniające to zieleń urządzona oraz elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, ławki, kosze na śmieci, elementy dekoracyjne z zachowaniem istniejącego użytkowania dopuszczając remonty i modernicację.

2. Dla obszaru objętego planem obowiązują przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie oraz ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§10
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

1. Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do wszelkich działań budowlanych tj. realizacji nowych obiektów, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, remontów, remontów i modernizacji elewacji, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.
2. Nakazuje się utrzymanie historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz maksymalne utrzymanie zabytkowej substancji budowlanej, utrzymanie historycznego charakteru zabudowy tj. w szczególności układ ulic, placów, linii zabudowy, gabarytów budynków, kształt dachu, usytuowanie na działce, linie podziału parcelacyjnego oraz stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z tradycją miejsca.
3. Nakazuje się ochronę, racjonalne zagospodarowanie, wykorzystanie obiektów kultury i miejsc historycznych jako składnika krajobrazu podkreślającego jego piękno i służącego rozwojowi funkcji turystycznych i wypoczynkowych.
4. Nakazuje się utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej tj. układ ulic i placów, linie zabudowy, dominanty wysokościowe, osie kompozycyjne, punkty widokowe, strefy ekspozycji, charakter zabudowy, kompozycje zieleni itp.
5. Ustala się konieczność świadomego, harmonijnego kształtowania zabudowy tak, aby wpisywała się w sylwetę miejscowości, nie przesłaniała dominant wysokościowych, oraz innych charakterystycznych obiektów.
6. Ustala się zachowanie, utrwalanie, uczytelnienie i porządkowanie zastanej historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej w ramach poszczególnych stref funkcjonalnych wg załączonej części graficznej 1a - SCHEMATU STREF FUNKCJONALNYCH, tj.:
   1) Strefa ochrony systemu ekologicznego ”E”;
   2) Strefa centralnej przestrzeni publicznej "C";
   3) Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej “C -D”;
   4) Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "MW";

5) Strefa techniczna "ITO".

§11

Kształtowanie zabudowy

1. Nakazuje się by wysokość i gabaryty projektowanych budynków nawiązywały do wysokości i gabarytów budynków sąsiednich zaś przy projektowaniu budynków nowych brany był pod uwagę przede wszystkim kontekst otoczenia i sąsiadująca zabudowa.
2. Na terenach gdzie występuje ujednolicona, rytmiczna zabudowa, nakazuje się jej bezwzględne zachowanie a nowa zabudowa nawiązywała do istniejącej i wraz z nią tworzyła rytm wnętrz urbanistycznych.
3. Nakazuje się by zabudowę sytuować z zachowaniem określonych przez ustalenia Planu parametrów i wskaźników, oraz uwzględniając wyznaczone na w części graficznej 1a linie regulacyjne zabudowy, przy czym:
   1) na działkach, dla których nie określono linii zabudowy, nakazuje się sytuować budynki w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizacje zacienienia sąsiadujących nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych, określonych w Prawie Budowlanym i Rozporządzeniach wykonawczych;
   2) budynki stanowiące uzupełnienie zabudowy kształtować i sytuować na działce w taki sposób by tworzyły rytm zabudowy wraz z budynkami sąsiednimi;
   3) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą przeznaczyć wyłącznie pod realizację:
      a) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemnik na śmieci;
      b) miejsca do parkowania;
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
      d) ogrodu.
4. Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w drugiej linii zabudowy.
5. Nakazuje się ograniczenie lokalizacji nowych funkcji usługowych poza wyznaczonymi strefami centralnymi chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.
6. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów, w szczególności w granicy działki, w przypadku gdy wynika to z zastanego porządku zabudowy.
7. Nakazuje się uporządkowanie charakteru i wysokości zabudowy, co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu.
8. Ustala się zachowanie i utrwalenie rytmicznego, uporządkowanego charakteru zabudowy.
9. Ustala się konieczność humanizacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

10. Dla nowo wytyczanych ciągów ulicznych, przed ostatecznym przyjęciem projektu podziału terenu na działki budowlane, nakazuje się przyjęcie kompleksowych rozwiązań w zakresie charakteru zabudowy.
11. Dla całości terenu opracowania zakazuje się realizacji połaci dachowych z pionowym uskokiem.
12. Ustala się konieczność harmonijnego kształtowania zabudowy tak, aby nie konkurowała z dominantami wysokościowymi.
13. Zakaz wprowadzania, zabudowy takiej jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp.
14. Dopuszcza się realizację nowych dominant na ważnych obiektach użyteczności publicznej, przy czym ich wysokość nie może konkurować z historycznie ustaloną hierarchią obiektów (najwyższe wieże kościołów farnych, później kościołów zakonnych a następnie wieże na obiektach użyteczności publicznej – urzędach).
15. Zakazuje się realizacji reklam wielkogabarytowych wolnostojących .na terenach mieszkaniowych
16. Nakazuje się by nowo wznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe sytuowane były zgodnie z zasada dobrego sąsiedztwa oraz respektowały ustalone w części graficznej 1a linie zabudowy
17. Ustala się, iż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna tworzyć będzie powtarzalny, rytmiczny układ kompozycji ulicy.
18. Zakazuje się realizacji budynków typu bungalow, tj., budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego.
19. Kolorystyka budynku - tynki i pokrycie dachowe:
20. nakazuje się stosowanie na elewacji kolorystyki o niskiej intensywności zabarwienia z zastrzeżeniem zapisów punktów 2, 3, 4 i 5 niniejszego ustępu,
21. nakazuje się stosowanie odcieni ceglastej czerwieni i stonowanych brązów na pokryciach dachowych;
22. dopuszcza się na elewacjach stosowanie połączeń kompozycyjnych jasnego tynku i cegły klinkierowej materiałów naturalnych lub materiałów je imitujących;
23. ograniczenia dotyczące kolorystyki budynków nie dotyczą terenów strefy centralnej **"RC"**.
24. dopuszcza się indywidualne kompozycje kolorystyczne na budynkach wielorodzinnych

§12

Kształtowanie zieleni, ogrodzeń oraz elementów małej architektury

1. Nakazuje się uporządkowanie zieleni, zwłaszcza w centrum, dostosowanie jej do krajobrazowej kompozycji obszaru eliminując drzewa o przekroju kolumnowym stanowiące konkurencję dla istniejących dominant wysokościowych oraz zadrzewienia przesłaniającego istotne elementy architektury. Zieleń należy kształtować w taki sposób by stanowiła podbudowę kompozycji architektonicznej.
2. Nakazuje się kształtować rozwiązania architektoniczne dla rozbudowy obiektów małej architektury w obrębie działki, w sposób harmonijny, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
   1) nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych naturalnych w szczególności takich jak cegła, kamień, dachówka, drewno,
   2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie blachy dachówkowej czy papy dachówko podobnej,

3) zakazuje się stosowania materiałów typu: “siding”, blacha trapezowa, blacha falista, itp.

3. Ogrodzenia widoczne od strony ulicy lub terenów publicznych, nakazuje się wykonać dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do architektury budynku, przy czym:
   1) zakazuje się stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych, materiałów, nieestetycznych, odpadowych, itp.
   2) dopuszcza się ogrodzenia metalowe,
   3) nakazuje się by ogrodzenia były wysokości 1,2m ÷ 1,5m.
4. Dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 2,0 m^2, a usytuowanie musi znaleźć się na poziomie kondygnacji usługowej.
5. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych (niekomercyjnych)

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

§13

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie (w tym, z rozporządzeniem nr 181/93 Wojewody Katowickiego z 23 listopada 1993 w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego: “Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”) oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustanawia się strefę ekologiczną wzdłuż doliny rzeki Rudy obejmującą swym zasięgiem obszar określony w części graficznej 1a i oznaczony symbolem symbolem **“E”**.
3. W strefie **“E”** ustala się:
   1) konieczność utrzymania i usprawnienia istniejących powiązań przyrodniczych;
   2) zakaz zmniejszania powierzchni zieleni;
   3) zakaz uzupełniania zieleni wysokiej w poprzek strefy ekologicznej;
   4) dopuszcza się uzupełnienie zieleni wysokiej wyłącznie w formie układów pasmowych wzdłuż doliny rzeki;
   5) nakazuje się pielęgnację, ochronę i porządkowanie istniejących ciągów i terenów zieleni.
4. Zakazuje się realizacji nowych zespołów leśnych.
5. Nakazuje się ochronę środowiska i krajobrazu (w tym zakaz: zakłócania stosunków wodnych, degradacji gleb, zanieczyszczania powietrza, zakłócania harmonii w krajobrazie).
6. Dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących przedsięwzięć o których mowa w ust.7 niniejszego paragrafu, pod warunkiem że planowane zamierzenie spowoduje ograniczenie dotychczasowych negatywnych oddziaływań,
7. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć dla których raport oddziaływania na środowisko jest wymagany obecnymi przepisami odrębnymi (zakaz nie dotyczy inwestycji dla których raport może być

wymagany zgodnie z przepisami odrębnymi).

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

   1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

   2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;

   3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu - (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości;

   4) zakazuje się składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią.

9. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

   1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez przywracanie porządku, w szczególności:

      a) naturalnego ukształtowania terenu,

      b) skupisk zadrzewień i zakrzewień,

      c) istniejących szpalerów drzew i alei o walorach kompozycyjnych;

   2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w przypadku konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;

   3) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew i krzewów oraz istniejących otwarć widokowych;

   4) dopuszcza się renowację sanitarną - prześwietlenia, cięcia sanitarne-uczytelnienie, usuwanie elementów zakłócających otwarcia widokowe;

   5) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

10. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

   1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez przywracanie porządku, w szczególności:

      a) naturalnego ukształtowania terenu,

      b) skupisk zadrzewień i zakrzewień,

      c) istniejących szpalerów drzew i alei o walorach kompozycyjnych;

   2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w przypadku konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio:

infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;

3) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew i krzewów oraz istniejących otwarć widokowych;

4) dopuszcza się renowację sanitarną - prześwietlenia, cięcia sanitarne - uczytelnienie, usuwanie elementów zakłócających otwarcia widokowe;

5) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

11. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi - realizacja celów ochrony środowiska oraz stopień spełnienia wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi i standardów jakości środowiska, określonych w niniejszym paragrafie, będą monitorowane w ramach gminnego programu ochrony środowiska, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska.

§14

Strefa ochrony wartości przyrodniczych

1. Nakazuje się ochronę ważniejszych lokalnych elementów środowiska przyrodniczego objętych w części graficznej 1a strefą ochrony systemu ekologicznego (strefą ekologiczną) "**E"**, w szczególności odnoszącą się do istotnych dolin cieków wodnych, a także tych obszarów, które stanowią unikalną w skali miasta wartość przyrodniczą.
2. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.
3. Nakazuje się ochronę otwartych przestrzeni dających możliwość kontemplacji dalekich widoków dolin rzecznych, osad ludzkich, lasów, itp.
4. Zakazuje sie przesłaniania dalekich widoków i atrakcyjnych panoram.
5. Dopuszcza się realizację zadrzewień szpalerowych wzdłuż cieków wodnych.
6. Zakazuje się jakichkolwiek zmian w obecnym ukształtowaniu terenu w szczególności dotyczących:
   1) lokalizowania w dolinach cieków zainwestowania trwale połączonego z gruntem; za wyjątkiem mostów i budowli hydrotechnicznych,
   2) wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury, nie dotyczy to cięć zdrowotnych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym przekształceń monokultur gatunkowych;
   3) nowych zalesień.
7. Dopuszcza się użytkowanie terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków zgodnie z przeznaczaniem podstawowym i dopuszczalnym, przy czym ustala się:
   1) zakaz zabudowy;
   2) zakaz urządzania parkingów oraz innych utwardzonych placów;
   3) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury tylko, jeśli wykorzystują one naturalne ukształtowanie terenu oraz wykonane są z

naturalnych materiałów jak kamień i drewno.

8. Dopuszcza się przebieg liniowych obiektów infrastruktury technicznej w sąsiedztwie cieków, tylko w przypadku jeśli inny jej przebieg nie jest możliwy, przy czym każdorazowo należy uzgodnić możliwości przebiegu z właściwym wydziałem urzędu gminy.
9. Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia wzdłuż doliny rzeki Rudy bulwaru spacerowego.

§15

Dominanty, punkty widokowe i otwarcia krajobrazowe

Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu dominant wysokościowych polegającą na zachowaniu obecnego kształtu obszaru tworzącego charakterystyczna sylwetę krajobrazu miejscowości, w szczególności ustala się zakaz lokalizacji nowych dominant wysokościowych, za wyjątkiem ewentualnych nowych dominant na ważnych obiektach użyteczności publicznej po wykonaniu ekspertyzy krajobrazowej.

§16

Ciągi alei

1. Nakazuje się ochronę ciągów alei w celu utrzymania, pielęgnacji i uzupełnień.
2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych.
3. Nakazuje się, aby przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei każdorazowo uwzględnić:
   1) tworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
   2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;
   3) możliwość lokalizowania podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   4) możliwość lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych o ażurowym podłożu.

§17

Strefa zagrożeń powodziowych

Wprowadza się strefę o zasięgu zalewu i prawdopodobieństwie wystąpienia 1% - jak oznaczono w części graficznej 1a tj. minimum 5 m od brzegu rzeki, w ramach której ustala się zakaz wprowadzania jakichkolwiek obiektów oraz nowej zabudowy.

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

§18

Dla całego obszaru opracowania ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

§19

Dla całego obszaru opracowania przyjmuje się zapis następującej treści:

1. Utrwalenie otwarć widokowych, widoków panoram, itp. dla określonych otwarć widokowych ustala się:
   1) zachowanie wartościowych elementów krajobrazowo-kompozycyjnych, zwartych układów sieci osiedleńczej, kompozycji zieleni, układu ulic i placów,
   2) zakaz przesłaniania pozytywnych dominant wysokościowych (np. wież kościołów).

§ 20

Dla całego obszaru opracowania przyjmuje się zapis o następującej treści:

1) Zachowanie i ochronę archeologiczną obszaru opracowania ze szczególnym uwzględnieniem stanowisk archeologicznych;
2) Konieczność zapewnienia specjalistycznego nadzoru archeologicznego przy większych pracach ziemnych na obszarach gdzie dotychczas nie stwierdzono stanowisk archeologicznych;
3) Wstrzymanie prac ziemnych i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z Ustawą o Ochronie Zabytków w przypadku natrafienia na przedmiot, do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym;
4) Bezwzględny wymóg zapewnienia specjalistycznego nadzoru archeologicznego dla obszarów oraz w rejonie obiektów wpisanych do rejestru;
5) Przeprowadzenie ratowniczych badań wyprzedzających w przypadku prowadzenia prac ziemnych przy inwestycji w rejonie występowania stanowiska archeologicznego.

§21

Zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Ustanawia się strefę ochrony dóbr kultury współczesnej obejmującą swym zasięgiem obszar określony w rysunku planu symbolem „**KWS”**.
3. Strefa oznaczona symbolem „**KWS”** stanowi kwartał zabudowy ograniczony ulicami: Kościuszki, gen. Świerczewskiego, Moniuszki, Spokojna. W jego skład wchodzi zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lat 50-tych XX wieku.
4. Dla ustanowionej strefy „**KWS”** ustala się:
   1) utrzymanie kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz maksymalne utrzymanie substancji budowlanej, utrzymanie charakteru zabudowy tj. układ ulic, linie zabudowy, osie kompozycyjne, strefy ekspozycji, gabaryty budynków, wysokość budynków (w miarę możliwości), kształt dachów, usytuowanie na działce, itp.;

2) utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej;

3) zachowanie i modernizację istniejącej trwałej zabudowy;

4) konieczność porządkowania przestrzeni, likwidację obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym, humanizację przestrzeni, segregację ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;

5) możliwość wymiany kubatury dla obiektów o złym stanie technicznym przy jednoczesnym zachowaniu ich formy zewnętrznej;

6) reklamy oraz szyldy, kraty zabezpieczające schody zewnętrzne muszą harmonizować z charakterem miejsca.

5. Wszelkie odstępstwa od tych zasad zawarte w szczegółowym opisie terenu podyktowane są potrzebą utrzymania ujednoliconego charakteru przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej z lokalnym centrum usługowym.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§22

Dla całego obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

Ustanawia się strefę przestrzeni publicznej - lokalnej, obejmującą swym zasięgiem obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczony symbolem **"C ".**

Do strefy przestrzeni publicznej zalicza się tereny:

1) dróg publicznych;

2) usług publicznych i niepublicznych,

3) zieleni urządzonej,

4) parkingów ogólnodostępnych,

5) ciągów pieszych,

6) ścieżek rowerowych.

Ustala się koncentrację funkcji usługowo-handlowych o powierzchni nie większej niż 150m² z zastrzeżeniem że ograniczenie niniejsze nie dotyczy usług publicznych:

1) nakazuje się dominacje podstawowych usług handlu, administracji, gastronomii, usług kultury itp.;

2) nakazuje się kreowanie reprezentacyjnego charakteru wnętrz urbanistycznych;

3) zachowuje się z dopuszczeniem modernizacji istniejące funkcje usługowe.

Nakazuje się kompleksowe rozwiązania aranżacji przestrzeni publicznej.

Ustala się taką aranżację zieleni, aby podkreślała walory architektury i nie przesłaniała istotnych elementów kompozycji przestrzennej.

Nakazuje się uporządkowanie istniejącej zieleni.

Ustala się stosowanie materiałów wykończeniowych dobrej jakości.

Nakazuje się realizację wysokiej jakości elementów małej architektury (np. fontanny).

Nakazuje się stosowanie rodzimych gatunków zieleni.

Zakaz wprowadzania, “umeblowania” ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp., za wyjątkiem kiosków z prasa w przestrzeniach publicznych.

Ustala się przystosowanie przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych.

§23

Strefa terenów objętych rewitalizacją

Ustanawia się strefę terenów objętych rewitalizacją. Strefa ta pokrywa się swoim zasięgiem z terenem strefy centralnej przestrzeni publicznej **"C"** oraz strefą **"KWS"**.

Rozdział 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§24

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **21MN ÷ 38M** ustala się:
   1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 30%;
      b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%;
      c) program parkingowo-garażowy:
         – co najmniej 2 miejsca postojowe w granicach działki na potrzeby funkcji mieszkaniowej,
         – co najmniej 1 miejsce postojowe w granicach działki na potrzeby funkcji usługowej lub odpowiednio większa ilość miejsc postojowych w zależności od prowadzonych usług;
   2) Parametry i wskaźniki zabudowy:
      a) gabaryty zabudowy - nakazuje się stosowanie prostych nieskomplikowanych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) i wymiarach nawiązujących bezpośrednio do otaczającej wartościowej zabudowy w zgodzie z tradycją miejsca,
      b) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe tj. 8 ÷10 m od poziomu terenu do kalenicy,
      c) geometria dachu oraz usytuowanie kalenicy w stosunku do drogi musi nawiązywać do lokalnej zabudowy zgodnie z zasadą „dobrego sąsiedztwa”.
2. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **27MN** dopuszcza się:
   1) Realizację parkingu dla istniejącego hotelu;

2) Realizację funkcji usługowych (w tym usług handlu) na gruntach gminnych z koniecznością zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej zgodnie z zapisami paragrafu 36.

§ 25

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1MW÷12MW**, ustala się:
   1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%;
      b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 %;
      c) program parkingowy i garażowy:
         – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny lub 1 garaż na lokal mieszkalny,
         – dopuszcza się lokalizacje garaży w bryle budynków noworelizowanych. Dla budynków istniejących ustala się realizację garaży w zespołach, o co najmniej 6 boksach. Zakazuje się realizację garaży blaszanych tzw. „blaszaków”;
   2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      a) gabaryty zabudowy - nakazuje się stosowanie prostych brył o harmonijnych proporcjach nawiązując do dobrych przykładów zabudowy wielorodzinnej z lat 50-tych XX wieku, zlokalizowanych w rejonie ulic Świerczewskiego, Moniuszki, Kościuszki i Spokojnej,
      b) wysokość zabudowy - nie więcej niż 5 kondygnacji , w tym poddasze użytkowe jednak nie więcej niż 16 m,
      c) geometria dachu - stosowanie dachów symetrycznych , połaciowych nawiązując do dobrych przykładów zabudowy wielorodzinnej z lat 50-tych XX wieku, zlokalizowanych w rejonie ulic: Świerczewskiego, Moniuszki, Kościuszki i Spokojnej.
2. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **8MW** dopuszcza się możliwość modernizacji i rozwoju istniejących usług w ramach parterów budynków.
3. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **10MW** dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów handlowych i infrastrukturalnych do czasu zaistnienia konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 26

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla funkcji mieszanej - mieszkalno-usługowej, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego **3MN/U** ustala się:

1. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%,

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%,

3) program parkingowo-garażowy:

a) co najmniej 2 miejsca postojowe w granicach działki na potrzeby funkcji mieszkaniowej,

b) co najmniej 1 miejsce postojowe w granicach działki na potrzeby funkcji usługowej lub odpowiednio większa ilość miejsc postojowych w zależności od prowadzonych usług;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - nakazuje się stosowanie prostych brył o harmonijnych proporcjach,

2) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m,

3) geometria dachu - stosowanie dachów symetrycznych o kątach nachylenia 30°do35°pokrytych dachówką w kolorze ceglastej czerwieni.

§ 27

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolem **1MW/U** ustala się:

1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) partery istniejącej zabudowy, przeznaczyć dla lokali usługowych (w szczególności handlu, gastronomii),

b) lokale usługowe muszą stanowić integralną część budynku, w którym się mieszczą – jeżeli zajmują kolejne sąsiadujące budynki – podział fasad usługowych zgodnie z ilością przęseł budynku, rytmów okiennych w elewacjach obiektu,

c) zachowanie przestrzeni społecznych, wyposażenie ich w elementy użytkowe zgodnie z pełnioną funkcją oraz zieleń,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 40%,

e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 %,

f) program parkingowy i garażowy:

g) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na lokal mieszkalny lub 1 garaż na lokal mieszkalny,

h) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania respektując zasady określone w rozdziale 7,

i) nakazuje się lokalizować garaże w obrysie budynku mieszkalnego lub w wolnostojących zespołach, przy czym:

j) w zespole garaży powinno znajdować się nie mniej niż 6 boksów garażowych,

k) zakazuje się lokalizowania garaży przylegających w parterze do budynku mieszkalnego,

l) zakazuje się budowy garaży blaszanych.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15 m,

b) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu lukarn i okien połaciowych.

§28

Tereny zabudowy usługowej

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **13U ÷ 19U** ustala się:

1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,

c) zakazuje się lokalizować garaży wolnostojących,

d) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z usługami handlu, rzemiosła nieuciążliwego, ich rozbudowa,

e) powierzchnia sprzedażowa odrębnego obiektu handlowego położonego w ramach centralnej przestrzeni publicznej nie może być większa niż 200 m2,

f) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej(w szczególności handlu, gastronomii, drobnych usług nieuciążliwych) oraz usług publicznych przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego nr 1a, nawiązując do historycznych gabarytów istniejących budynków,

g) zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ramach własnej działki, w zależności od prowadzonej działalności,

h) możliwość bilansowania potrzeb parkingowych w promieniu dojścia do 100 m.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych - 3, w tym poddasze użytkowe,

b) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu lukarn i okien połaciowych.

§29

Tereny realizacji usług publicznych

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonego liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonego symbolem **11UP** ustala się:

1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%,

c) zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych , zgodnie z tabelą w § 40,ust.7,

d) możliwość bilansowania potrzeb parkingowych w promieniu dojścia do 100 m;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie prostych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) nawiązujących każdorazowo do charakteru zabudowy miasta (uwzględnienie tradycji miejsca),

b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 4 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe) i nie wyższa niż 12 m,

c) geometria dachu: stosowanie dachów spadzistych o symetrycznych kątach nachylenia w nawiązaniu do tradycji miejsca,

d) dopuszcza się stosowanie „facjat" z zachowaniem tradycji miejsca.

§ 30

Tereny sportu i rekreacji

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **2US** ustala się:

1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 10%,- (ograniczenie to nie dotyczy obiektów sportowych takich jak: hala sportowa, widowiskowa, kryty basen, kręgielnia, strzelnica sportowa, itp.,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,

c) program parkingowy i garażowy - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby użytkowników i zatrudnionych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2,

b) gabaryty zabudowy: zaleca się stosowanie prostych brył o harmonijnych proporcjach (wraz z kształtem dachu) nawiązujących każdorazowo do charakteru zabudowy miasta (uwzględnienie tradycji miejsca).

§31

Tereny ogrodów działkowych

Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla terenu ogrodów działkowych, wydzielonego w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1ZD** ustala się:

1) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - powierzchnia trwałego zainwestowania nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego, (np. skład narzędzi ogrodniczych), przy czym wysokość w/w nie może być wyższa niż 5 m.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

(wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej)

§32

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

§33

1. Ustala się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią „wodą 100-letnią" w granicach określonych w części graficznej planu nr 1a.
2. Dla obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią obejmujących tereny doliny rzeki Ruda ustala się:
   1) kontynuacje realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych;
   2) utrzymanie i utrwalenie przeznaczenia podstawowego dla rolnictwa;
   3) zachowanie terenów zabudowy, w tym mieszkaniowej, wskazanych ustaleniami niniejszego planu, z zastrzeżeniem iż w sytuacji rozbudowy istniejących obiektów, budowy nowych budynków mieszkalnych, poziom użytkowy należy sytuować powyżej poziomu „wody 100-letniej" (Q1%);
   4) zachowanie i ochronę terenów zieleni i wartości krajobrazowych;
   5) zasady realizacji zadań z zakresu przedsięwzięć liniowych tj. infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z § 11.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości

§34

1. Ustalenia planu odnoszące się do poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.
2. Dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z określonymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakazuje zabudowy lub możliwość jej realizacji dopuszcza się po przeprowadzeniu procedury scalania i podziału.
3. Podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.
4. Nakazuje się, by każdorazowo wydzielenie nowej działki spełniało następujące warunki:
   1) Minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej:
      a) wolnostojącej - 900 m^2,
      b) willowej - 1200 m^2;
   2) Szerokość frontu działki:

a) wolnostojącej 20 m - 25 m,

b) willowej 25 m - 30 m;

3) Minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby obsługiwanych działek budowlanych:

a) do 2 działek - 5 m,

b) od 2 ÷ 12 działek - 6 m,

c) powyżej 12 działek - 10 m.

5. Dopuszcza się, w sytuacji, jeżeli nieruchomość stanowi lukę budowlaną, odstępstwo od przyjętych wyżej warunków, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy.

6. Zakazuje się by uzupełnienia luk budowlanych były realizowane na działkach mniejszych niż 600 m^2.

7. Dopuszcza się podziały mające na celu wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 900 m²niezbędnych do poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

8. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona, co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m.

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

§35

1. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zlokalizowanych na terasie zalewowej (strefa zagrożenia powodzią). Dopuszcza się nową zabudowę niezwiązaną z ochroną powodziową wyłącznie poza strefą zagrożenia powodzią (wody stuletnie Q1%).

2. Zakazuje się na tych terenach nasadzeń drzew w poprzek doliny rzeki Rudy.

3. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych na terenach rolnych.

4. Zakaz prowadzenia działalności gospodarczej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej za wyjątkiem terenów gdzie przeznaczenie uzupełniające na to zezwala.

5. Na całym terenie opracowania zakazuje się budowy budynków typu “bungalow” tj. budynków jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego.

6. Zakazuje się realizacji handlu na terenach zabudowy mieszkaniowej, poza strefą centralną.

7. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy. Dopuszcza się ich realizację wyłącznie w drugiej linii zabudowy.

8. Zakaz wprowadzania, zabudowy takiej jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące itp.

9. Zakazuje się umieszczania reklam wolnostojących.

10. Nie dopuszcza się umieszczanie reklam wielkogabarytowych typu “billboard” .

11. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **11ZP ÷12ZP** ustala się:

1) obowiązek respektowania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w rozdziale 4;

2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych;

3) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych, itp.

12. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem gospodarczych związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolem **3R.**

13. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla upraw leśnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **1ZL ÷2ZL** ustala się:

14. zachowanie istniejących lasów;

15. zakaz realizacji obiektów kubaturowych.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§36

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym rozdziale.

2. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:

1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci,

2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopoziomowych,

3) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych,

4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

3. Dla terenów drogi publicznej: klasy główna, wydzielonej liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonej symbolem **3KDG** przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:

1) utrzymanie (z dopuszczeniem przebudowy istniejącego odcinka drogi) jako ciągu jedno-jezdniowego, dwu-pasowego (1x2),

2) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m przy osiowym przebiegu jezdni,

3) szerokość jezdni 2 x min.3,25 m. = min. 6,50 m.,

4) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 25 m. (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy

4. Dla terenów dróg publicznych: klasy lokalna, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolami **6KDL ÷ 8KDL** oraz **10KDL** odpowiednio: przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m. przy osiowym przebiegu jezdni,
   2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 12 m. (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy,
   3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu - min. 5 m.
5. Dla terenów dróg publicznych: klasy dojazdowa wydzielonych w części graficznej 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **10KDD ÷ 28KDD** odpowiednio: przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
   1) szerokość w linach rozgraniczających 10 m. przy osiowym przebiegu jezdni,
   2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 10m. (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy,
   3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu 5 m.,
   4) dopuszcza się wyznaczenie na drogach dojazdowych pasów postojowych, przykrawędziowych,
   5) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających),
   6) zachowuje się istniejące obiekty handlowe pod warunkiem prawidłowego funkcjonowania ciągu pieszego
6. Dla terenów dróg wewnętrznych wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych symbolem **2KDW** odpowiednio: przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
   1) szerokość w linach rozgraniczających minimum10,0 m przy osiowym przebiegu jezdni i przy uwzględnieniu,
   2) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy,
   3) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu 4,5 m.,
   4) dopuszcza się stosowanie elementów inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających).
7. Dla terenów objętych planem zaleca się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy i wyborów oferty parkingowej odpowiadających potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) wg zasad:

Wskaźniki minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych
przy obiektach usługowych i użyteczności publicznej

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia

1	2	3	4
1	Administracja	100 zatrudnionych	20
2	Biblioteki	100 użytkowników jednocześnie	20
3	Domy rencistów	100 mieszkańców 100 zatrudnionych	4 20
4	Hotele	100 łóżek	25
5	Kina, teatry	100 miejsc	20
6	Domy kultury, kluby	100 użytkowników jednocześnie	20
7	Muzea, obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25*
8	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15**
9	Pracownicze ogródki działkowe	100 działek	15
10	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	15
11	Szpitale, zakłady opiekuńczo-lecznicze	10 łóżek 100 zatrudnionych	4 20

* wraz ze stanowiskami dla autokarów
** bez funkcji widowiskowych.

Lp.	Rodzaj obiektu	Powierzchnia sprzedażowa zgrupowana w sieci w m^2	Liczba miejsc postojowych przypadających na $100m^2$ pow. sprzedażowej
1	2	3	4
1	Urządzenia handlu	do $2.000m^2$	4

8. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷1,5 minutowej izochrony dojścia od obiektu, w szczególności usługowego do miejsca postojowego.
9. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla garaży i parkingów (czasowych miejsc postojowych), wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej 1a i oznaczonych odpowiednio symbolami **3KS**; **4KS** ustala się:
   1) zachowanie istniejącego zagospodarowania,
   2) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci.
10. Każdorazowo dla poszczególnych klas dróg dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych.
11. Noworealizowane drogi winny uwzględniać wydzielone ciągi piesze i rowerowe w ramach linii rozgraniczających.

§37

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) dostawę wody pitnej z sieci gminnej powiązanej z sąsiednimi jednostkami:
      a) utrzymuje się przebieg głównych sieci o średnicach od 80-200mm przez tereny oznaczone w części graficznej 1a symbolami, wg części graficznej 1a.
   2) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
      a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
      b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów.
      c) 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 lit b rozdzielczy system kanalizacji z odprowadzeniami:
      a) ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną na oczyszczalnię ścieków,
      b) wód opadowych i roztopowych do rzeki Rudy.
   2) dopuszcza się funkcjonowanie sieci kanalizacji ogólnospławnej pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych
   3) trzymuje się przebieg kanalizacji sanitarnej istniejącej z możliwością modernizacji;
   4) utrzymuje się przebieg kanalizacji deszczowej istniejącej z możliwością modernizacji;
   5) dopuszcza się możliwość modernizacji istniejącej oczyszczalni.
3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
   1) dostawę na teren opracowania ciepła siecią z dala czynną z istniejących kotłowni lokalnych,
   2) utrzymuje się pracę istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie ekologiczne,
   3) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska,
   4) utrzymuje się przebieg sieci ciepłowniczej istniejącej z możliwością modernizacji.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy na teren opracowania gazu ziemnego siecią średnio i niskoprężną.

§38

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały - tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu.
2. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględniać możliwość wprowadzenia sieci podziemnych.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych, nieuwidocznionych w rysunku planu przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu (w tym stacji transformatorowych), we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi, przy spełnieniu następujących warunków:
   1) uzyskania zgody właściciela nieruchomości,
   2) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych,
   3) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie sieci wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§39

Strefy techniczne

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z określonych w ustępach 2-4 tego paragrafu stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.
2. Ustala się strefę ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wynoszącą 8 m. od osi linii 15 kV.
3. Ustala się strefy kontrolowane od sieci gazowych obejmujące odpowiednio:
   1) dla gazociągów projektowanych podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem „DN”,
   2) dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia - 1 m.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

§40

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny stanowiące obszar objęty niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu. Dopuszcza się podniesienie standardów istniejących funkcji, rozbudowę istniejących lokali usługowych o 20% powierzchni z możliwością zmiany branż usługowych (w tym również usługi handlu).
2. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, przy czym należy określić horyzont czasowy w którym, zagospodarowanie to będzie zgodne z ustaleniami planu, w zależności od uciążliwości jaką istniejąca funkcja powoduje w stosunku do sąsiednich terenów.
3. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu w ramach utworzenia bazy budowlanej lub składowania materiałów na potrzeby realizacji inwestycji drogowych lub infrastrukturalnych, jedynie za zgodą właściciela oraz po stosownym uzgodnieniu z właściwym wydziałem urzędu miasta.

Rozdział 13

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

§ 41

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

Lp.	Przeznaczenie podstawowe terenu	Stawka procentowa
1	2	3
1	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,	30 %
2	U - tereny zabudowy usługowej, MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,	30%
3	UP - tereny zabudowy usług publicznych, US - tereny sportu i rekreacji,	30%

Lp.	Przeznaczenie podstawowe terenu	Stawka procentowa
1	2	3
4	ZP - tereny zieleni urządzonej, ZD - tereny ogrodów działkowych R - tereny zieleni urządzonej ZL - tereny upraw leśnych, KDG - tereny dróg publicznych klasy główna, KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalna, KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowa, KDW - tereny dróg wewnętrznych, - tereny obsługi komunikacji-garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe), - tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodno-ściekowej, - tereny kolejowe, KK	0%

Rozdział 14
Przepisy końcowe

§42

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§43

Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Miasta Kuźnia Raciborska.

§44

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

Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
(-) MANFRED WRONA

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXXVII/322/2005
RADY MIIEJSKIEJ W KUŹNI RACIBORSKIEJ
Z DNIA 22.12. 2005 ROKU

STWIERDZENIE RADY MIEJSKIEJ W KUŹNI RACIBORSKIEJ ZGODNOŚCI PLANU Z USTALENIAMI „STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KUŹNIA RACIBORSKA".

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego miasta Kuźnia Raciborska.
jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kuźnia Raciborska", przyjętego uchwałą Nr XXXIX/283/2001 Rady Miejskiej w Kuźni Raciborskiej z dnia 15 listopada 2001 roku.

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

Działania w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych, zapisane w „Studium...." to między innymi:
1. Tworzenie nowych miejsc pracy – podjęcie działań zmierzających do zwiększenia ilościowego i różnorodności rynku pracy w mieście przy preferencji sfery usługowej (...).
2. Poprawę standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną tj. gospodarkę wodno-ściekową, paliwa ekologiczne, gospodarkę odpadami itp.
3. Ilościowe i jakościowe zmiany warunków zamieszkania i oferowanych usług.
4. Stopniową modernizację i przebudowę układu komunikacyjnego z uwzględnieniem segregacji ruchu pieszego i kołowego.
5. Wzmocnienie skuteczności ochrony przeciwpowodziowej.
6. Wykorzystanie możliwości rozwoju w oparciu o wartości przyrodnicze i kulturowe (...).

Ustalenia przedstawionego do uchwalenia planu miejscowego obejmują:
- utrwalenie i rozszerzenie terenów usługowych,
- rewitalizację, zachowanie i ochronę elementów struktury miasta istotnych z punktu widzenia czytelności przestrzeni miejskiej oraz jakości życia mieszkańców tj.:
  - centrum usługowego,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
  - tereny rekreacji i wypoczynku,
- modernizację i przebudowę infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR XXXVII/322/2005

RADY MIEJSKIEJ W KUŹNI RACIBORSKIEJ

Z DNIA22.12. 2005 ROKU

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego miasta Kuźnia Raciborska.

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... z dnia	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	30.10.2004r.	Gabriela Kubon Solingen, Focherstr.144 Niemcy Ewa Girek – pełnomocnik 47 – 400 Racibórz ul. Chełmońskiego 18/36	1. Proszę o ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia części działki nr 286 (karta mapy 2) położonej w Kuźni Raciborskiej przy ul. Słonecznej 10. Pod usługi handlu gastronomii i rzemiosła wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Działka ta leży na rozwidleniu dróg i graniczy z inną działką zainwestowaną obiektami usługowymi.	286 k.m.2	2 MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	**X**	
2.	24.11.2004r.	Joanna Migus Kuźnia Raciborska ul. Świerczewskiego 10b/13	1. Uwagi do rozdziału 9 projektu planu – „Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości”. Termin scalanie i podział nieruchomości odnosi się do działu III rozdziału 2 art. 101-108 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Scalanie należy tu traktować łącznie z podziałem jako jedno postępowanie, którego procedurę określają w/w przepisy. Zgodnie z art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, którego szczegółowe warunki określa plan miejscowy. W rozdziale 9 projektu planu począwszy od pkt.3 określono zasady podziału nieruchomości tylko dla ewentualnych procedur scaleniowo – podziałowych. Proponuję w tytule rozdz. 9 dodać słowa „oraz podziałów” 2. W rozdziale 9 pkt.7 proponuję do określenie celu podziału oraz sformułowanie wyjątku:” za wyjątkiem podziałów mających na celu wydzielenie działek niezbędnych do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych”			**X** **X**	
3.	22.11.2004r.	Jerzy Michalak Kuźnia Raciborska ul. Świerczewskiego 10b/6	1. Teren oznaczony symbolem 13 ZP pomniejszyć o wydzielone działki budowlane.			**X**	

Załączniki:
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

.....
Podpis Burmistrza Miasta

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR XXXVII/322/2005

RADY MIEJSKIEJ W KUŹNI RACIBORSKIEJ

Z DNIA 22.12. 2005 ROKU

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W KUŹNI RACIBORSKIEJ DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJ Z ZAKRESU INFRA-STRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻY DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego miasta Kuźnia Raciborska przewiduje modernizację i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej tj. w szczególności:

1) rozbudowę i modernizację systemu wodociągów;
2) rozbudowę i modernizację systemu kanalizacji;
3) rozbudowę oczyszczalni ścieków;
4) modernizację systemu przewodów ciepłowniczych;
5) modernizację i rozbudowę sieci elektroenergetycznych;
6) modernizację i rozbudowę sieci gazowniczej;
7) modernizację i rozbudowę sieci telefonii stacjonarnej i komórkowej;
8) przebudowę o modernizację układu komunikacji kołowej.

Sposób finansowania w/w inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych uczestników procesu inwestycyjnego oraz środków pomocowych pochodzących z funduszy Unii Europejskiej.

Modernizacja dróg wojewódzkich ze środków administratora drogi czyli Marszałka Województwa przy ewentualnym wykorzystaniu środków z funduszy Unii Europejskiej. Modernizacja dróg powiatowych nastąpi ze środków administratora tj. Starostwa Powiatowego w Raciborzu.