



# EKOSYSTEM ŚLĄSK

BIURO KONSULTINGOWE OCHRONY ŚRODOWISKA

41-400 MYSŁOWICE UL. GRUNWALDZKA 11/2  
TEL/FAX 222-16-60, TEL/FAX. 316-13-82, TEL/FAX. 222-61-47, TEL: 32/316-41-09  
Tel. Komórkowy: 0-607-319-959; 0-601-54-82-49  
e-mail: [biuro@eko-slask.pl](mailto:biuro@eko-slask.pl), [EKOSYSTEM.SLASK@POCZTA.ONET.PL](mailto:EKOSYSTEM.SLASK@POCZTA.ONET.PL)

## PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ OSTRÓG W RACIBORZU

KIEROWNIK ZESPOŁU: **mgr Piotr Wojtas**

ZESPÓŁ AUTORSKI: **mgr Paweł Dudek  
mgr Mirosław Kręciała  
mgr Piotr Wojtas**

WERYFIKATOR: **mgr Elżbieta Sugier**

MGR ELŻBIETA SUGIER  
BIEGŁY Z LISTY  
Ministerstwa Ochrony Środowiska  
Zasobów Naturalnych i Turystyki  
- sporządzania i opiniowania  
- wpływa ustaleń planu zagospodarowania  
przestrzennego na środowisku nr upr. 112

Mysłowice, marzec 2004

### SPIS TREŚCI

Strona

<b>1.</b>	<b>WPROWADZENIE</b>	
1.1.	Przedmiot prognozy	4
1.2.	Cel prognozy	4
1.3.	Podstawy formalnoprawne	4
1.4.	Zakres prognozy	6
1.5.	Baza informacyjna	6
<b>2.</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA</b>	
3.1.	Położenie geograficzne	9
3.2.	Warunki środowiskowe	9
3.2.1.	Warunki klimatyczne i topoklimatyczne	9
3.2.2.	Budowa geologiczna i tektonika	10
3.2.3.	Ukształtowanie terenu	10
3.2.4.	Zjawiska geodynamiczne	10
3.2.5.	Hydrografia terenu	10
3.2.6.	Warunki glebowo-rolnicze	11
3.2.7.	Warunki hydrogeologiczne	12
3.3.	Zasoby i walory środowiska	13
3.3.1.	Surowce mineralne	13
3.3.2.	Walory przyrodniczo-krajobrazowe	13
3.3.3.	Dziedzictwo kulturowe	14
<b>4.</b>	<b>OCENA SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO WYNIKAJĄCA Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
4.1.	Zagrożenie jakości powietrza atmosferycznego	15
4.1.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z zanieczyszczeniem powietrza	15
4.1.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne uciążliwości	17
4.2.	Zagrożenie środowiska emisją hałasu	18
4.2.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z emisją hałasu	18
4.2.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne uciążliwości	19
4.3.	Zagrożenie środowiska wibracjami	20
4.4.	Zagrożenie środowiska emisją niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego	20
4.5.	Zagrożenie powierzchni ziemi i pokrywy glebowej	20
4.5.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z przekształceniem powierzchni ziemi i pokrywy glebowej	20
4.5.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne uciążliwości	21
4.6.	Emisja odpadów	21
4.6.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z emisją odpadów	21
4.6.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające uciążliwości	22
4.7.	Zagrożenie kopalni	22
4.8.	Zagrożenie wód powierzchniowych i gruntowych	22

Biuro Konsultingowe Ochrony Środowiska EKOSYSTEM ŚLĄSK

4.8.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z zagrożeniem wód powierzchniowych i gruntowych	22
4.8.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające uciążliwości	23
4.9.	Zagrożenie wód podziemnych	24
4.9.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z zagrożeniem wód podziemnych	24
4.9.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające uciążliwości	24
4.10.	Zagrożenie topoklimatu	25
4.10.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z zagrożeniem warunków topoklimatycznych	25
4.10.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające uciążliwości	26
4.11.	Zagrożenie przyrody i krajobrazu	26
4.11.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z zagrożeniem środowiska przyrodniczego	26
4.11.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające uciążliwości	27
4.12.	Zagrożenie dziedzictwa kulturowego	27
4.12.1.	Ocena skutków projektowanych ustaleń planu związana z zagrożeniem dziedzictwa kulturowego	27
4.12.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne uciążliwości	28
4.13.	Zagrożenie środowiska w sytuacji nadzwyczajnych zagrożeń środowiska	29
4.13.1.	Ocena skutków zagrożenia środowiska	29
4.13.2.	Rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywne uciążliwości	30
<b>5.</b>	<b>PROPOZYCJE USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM UWZGLĘDNIAJĄCE OCHRONĘ ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI</b>	
5.1.	Ocena skutków dla środowiska wprowadzeniem ustaleń planu	31
5.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniające ochronę środowiska i zdrowia ludzi	31
<b>6.</b>	<b>STRESZCZENIE</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>LITERATURA</b>	<b>38</b>

### 1. WPROWADZENIE

#### 1.1. PRZEDMIOT PROGNOZY

Przedmiotem prognozy jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza w dzielnicy Ostróg.

#### 1.2. CEL PROGNOZY

Zasadniczym celem sporządzonej prognozy było określenie, czy projektowane ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego i związana z tym zmiana zagospodarowania terenu spowodują pogorszenie środowiska w analizowanym obszarze oraz w jego sąsiedztwie, a także sformułowanie warunków realizacji projektowanych ustaleń planistycznych dla zachowania równowagi przyrodniczej i minimalizacji ewentualnych skutków w środowisku.

Prognozą skutków objęto dwa rodzaje obszarów:

- obszar wnioskowany do wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego,
- obszar potencjalnych wpływów wynikających ze zmiany zagospodarowania obszaru (otoczenie obszaru).

#### 1.3. PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

Podstawą prawną sporządzonej dokumentacji stanowią następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. Nr 80, poz.717].
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska [Dz. U. Nr 62, poz. 627].
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach [Dz. U. Nr 62, poz. 628].
- Ustawa z dnia 27 lipca 2001 roku o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw [Dz. U. Nr 100, poz. 1085].
- Ustawa z dnia 6 lipca 2001 roku o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju [Dz. U. Nr 97, poz. 1051].
- Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu porządku i czystości w gminach [Dz. U. Nr 132, poz. 622 wraz z późniejszymi zmianami].
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku "Prawo wodne" [Dz. U. Nr 115, poz. 1229].
- Ustawa z dnia 21 grudnia 2001 roku o zmianie ustawy – Prawo wodne [Dz. U. Nr 154, poz. 1803].
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych [Dz. U. Nr 16, poz. 78 wra z późniejszymi zmianami].
- Ustawa z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody [Dz. U. 1991, nr 114, poz. 49 wraz z późniejszymi zmianami].
- Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach [Dz. U. nr 101, poz. 444 z późniejszymi zmianami].

- Ustawa z dnia 1 marca 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze [Dz. U. nr 27, poz. 96 wraz z późniejszymi zmianami].
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt [Dz. U. Nr 111, poz. 724].
- Ustawa z dnia 6 stycznia 1981 roku o pracowniczych ogrodach działkowych [Dz. U. Nr 12, poz. 58 z późniejszymi zmianami].
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej [Dz. U. nr 81, poz. 351 wraz z późniejszymi zmianami].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. Nr 197, poz. 1667].
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku [Dz. U. Nr 66, poz. 436].
- Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu [Dz. U. nr 1, poz.12].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 roku w sprawie katalogu odpadów [Dz. U. Nr 112, poz. 1206].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 listopada 2002 roku w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego [Dz. U. nr 212, poz. 1799].
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1987 roku w sprawie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi [Dz. U. Nr 4, poz. 23].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 roku w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu [Dz. U. nr 1/2003, poz. 12].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 11 września 2001 roku w sprawie określenia listy gatunków roślin rodzimych dziko występujących objętych ochroną gatunkową ścisłą i częściową oraz zakazów właściwych dla tych gatunków i odstępstw od tych zakazów [Dz. U. Nr 106, poz. 1167].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 26 września 2001 roku w sprawie określenia listy gatunków zwierząt rodzimych dziko występujących objętych ochroną gatunkową ścisłą i częściową oraz zakazów właściwych dla danych gatunków i odstępstw od tych zakazów [Dz. U. Nr 130, poz. 1456].
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 roku w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie [Dz. U. Nr 92, poz. 1029].

W dokumentacji uwzględniono także ustalenia konwencji międzynarodowych podpisanych i ratyfikowanych przez stronę polską:

- Konwencja o obszarach wodno-błotnych mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życia ptactwa wodnego – Konwencja Ramsarska z dnia 2 lutego 1971 roku.

5

## 2. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego Raciborza w dzielnicy Ostrog przewiduje wprowadzenie do obszaru następujących funkcji:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- UP – tereny zabudowy usługowej-publicznej,
- US – tereny sportu i rekreacji,
- P – tereny obiektów produkcyjnych,
- BS – składów i magazynów,
- ZP – tereny zieleni urządzonej takie jak parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce,
- ZI – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej,
- ZC – cmentarze,
- RO – tereny upraw ogrodowych,
- IS – tereny usług i urzędzeń specjalnych,
- ZZ – tereny zagrożone powodzią,
- WS – tereny wód powierzchniowych,
- KDG – klasy główna,
- KDL – klasy lokalna,
- KDD – klasy dojazdowa,
- KP – tereny wydzielonych ciągów pieszych,
- KPK – tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych,
- KR – tereny wydzielonych ścieżek rowerowych,
- KS – garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe),
- KK – tereny komunikacji kolejowej,
- ITC – tereny urzędzeń ciepłowniczych.

Oprócz tego, w zasięgu wydzielonych projektem planu obszarów, wydzielono następujące strefy:

- strefy ochrony konserwatorskiej „A”,
- strefy ingerencji konserwatorskiej „B”,
- strefy centralnej przestrzeni publicznej,
- strefy infrastruktury technicznej.

7

- Konwencja o ochronie gatunkowej dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk, Berno, 1979.09.10 [Dz. U. Z 1996 roku, Nr 58, poz.263].
- Konwencja o różnorodności biologicznej przyjęta w Nairobi 22 maja 1992 roku, podpisana w Rio de Janeiro z dnia 5 czerwca 1992 roku. Konwencję ratyfikowano w dniu 31 sierpnia 1995 roku [Dz. U. Nr 118, poz.565].
- Konwencja o ochronie migrujących gatunków dzikich zwierząt – Konwencja Bońska z dnia 23 czerwca 1979 roku.
- Konwencja o ochronie europejskiej dzikiej przyrody i siedlisk naturalnych – Konwencja Berneńska z dnia 19 września 1979 roku.
- Konwencja o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym sporządzona w Espoo dnia 25 lutego 1991 roku [Dz. U. z 1999 roku, Nr 96, poz.1110].
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 roku [Dz. U. z 1996 roku, Nr 53, poz.238].
- Zobowiązanie strony polskiej do przestrzegania postanowień Dyrektywy EWG z dnia 21 maja 1992 roku o ochronie naturalnych ekosystemów i dzikiej fauny i flory.

Podstawą formalną wykonanej pracy stanowi art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627] stwierdzający, iż do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko w zakresie określonym w art. 41 ust. 2 cytowanej ustawy.

### 1.4. ZAKRES PROGNOZY

Zakres sporządzonej prognozy wynika art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627].

### 1.5. BAZA INFORMACYJNA

Bazą informacyjną sporządzonej prognozy stanowiły materiały archiwalne Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska w Katowicach, Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Katowicach oraz materiały z Biura Ago-Projekt w Raciborzu.

6

Pełny opis przepisów dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz ograniczeń i zaleceń w obszarze realizacji poszczególnych funkcji, zawiera załączony do opracowania projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Racibórz w dzielnicy Ostrog.

8



### 3. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA

#### 3.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE

W ujęciu regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego (1998), obszar dzielnicy Ostróg w Raciborzu, leży w mezoregionie Kotliny Raciborskiej (318.59), będącym najdalej na południe wysuniętą częścią Niziny Śląskiej. Od wschodu kotlina graniczy z Płaskowyżem Rybnickim i Kotliną Ostrawską, od zachodu z Płaskowyżem Głubczyckim.

Pod względem administracyjnym teren zlokalizowany jest w województwie śląskim w miejscowości Racibórz. Granice analizowanego terenu stanowią:

- od północy – prawostronne obwałowanie rzeki Odry oraz lewostronne obwałowanie Kanału Ulgi,
- od wschodu – lewostronne obwałowanie Kanału Ulgi,
- od południa – linia kolejowa oraz koryto rz. Odry,
- od zachodu – koryto rz. Odry oraz prawostronne obwałowanie rzeki Odry.

#### 3.2. WARUNKI ŚRODOWISKOWE

##### 3.2.1. WARUNKI KLIMATYCZNE I TOPOKLIMATYCZNE

Miasto Racibórz leży we wschodniej części dzielnicy klimatycznej podsudeckiej – XVIII (według R. Gumiński 1948, zmodyf.).

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 7,8 °C przy średniej dla stycznia –2,5°C i średniej dla lipca 18,5°C. Okres występowania średniej dobowej temperatury powietrza poniżej 0°C – około 65 dni; dla średniej dobowej powyżej 15°C – ponad 100 dni.

Średnia roczna suma opadów atmosferycznych zmierzona z wieloletnia 1961-86 na posterunku opadowym w Raciborzu wyniosła 673 mm. Średnia liczba dni w roku z opadem powyżej 0,1 mm wynosi ok. 160 dni. Średnia liczba dni z opadem śnieżnym 40 ÷ 45 dni; średni czas zalegania szaty śnieżnej 60 ÷ 70 dni.

Sytuacja anemometryczna nawiązuje do ogólnej cyrkulacji powietrza z kierunków zachodnich. Procentowy udział wiatrów określony na stacji meteorologicznej w Raciborzu kształtował się następująco:

NW	-20,0%
SW	-17,7%
S	-15,7%
SE	-13,7%

Największy udział mają tu wiatry słabe – do 2 m/s – stanowiące 42% w roku. Zwraca uwagę znaczna ilość cisz wynosząca 7,4%. Wiatry silne o prędkości 10-15 m/s stanowią około 1% w roku, natomiast udział wiatrów silnych – powyżej 15 m/s stanowią pojedyncze zdarzenia w skali dziesięciolecia (wg Prognoza skutków..., 1999).

Okres wegetacyjny trwa ok. 220 dni.

#### 3.2.2. BUDOWA GEOLOGICZNA I TEKTONIKA

Analizowany teren leży na wschodnich obrzeżach strefy kulmowej graniczącej z niecką górnośląską. Wypełniają ją dolnokarbońskie skały osadowe, sfaldowane, nie zmetamorfizowane. Na nich zalega niezgodnie miąższa warstwa trzeciorzędowych osadów ilasto-piaszczystych pochodzenia łądowego (sarmat), które w analizowanym rejonie osiagają rzędną ok. 150 m n.p.m., to jest ok. 30 m p.p.t.

Bezpośrednio na trzeciorzędzie zalegają czwartorzędowe osady rzeczne związane z pradoliną Odry. Pradolina ta została wycięta w osadach trzeciorzędowych. Budują ją od spągu: sekwencyjnie narastające osady plejstoceńskie złożone ze żwirów, piasków rzecznych, miejscami żwirów wodnolodowcowych. Ich miąższość w rejonie Raciborza wynosi ok. 50 m. Na powierzchni występują współcześnie, holoceniczne osady aluwialne kilkumetrowej (zwykle nie przekraczającej 5 m) miąższości.

##### 3.2.3. UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Obszar Ostróg położony jest w centralnej części doliny Odry, w międzyrzeczu utworzonym przez właściwe koryto Odry po stronie zachodniej i Kanałem Ulga po stronie wschodniej. Rzeźbę terenu są mało zmienne i wahają się wokół 185 m n.p.m. Jedynie w rejonie brzegu koryta Odry rzeźna wynosi ok. 180 m n.p.m. Rzeźba terenu jest typowo dolinna, jednak z wyraźnie widocznymi śladami ingerencji człowieka.

Pod względem genetycznym dolina Odry jest rozległą i głęboko wyciętą w podłożu dolina kopalną. Ukształtowała się ona u zarania czwartorzędowej w mezoplejstocenie. Odprowadzała wody lodowcowe z wycyfującego się na północ łądolu do schyłku zlodowacenia południowopolskiego.

Sam teren dzielnicy Ostróg pod względem morfogenetycznym jest – w części centralnej, południowej i zachodniej – pagórem meandrowym wniesionym ponad naturalnie meandrującą koryto Odry. Naturalna rzeźba dna doliny Odry jest na analizowanym obszarze zasadniczo monotonna, o niewielkich deniwelacjach naturalnych.

Spośród form antropogenicznych wyraźnie zaznaczają się w północnej części wyrobiska żwiru i gliny, obecnie całkowicie zalane. Inne, niewielkich rozmiarów wyrobiska, są rozrzucone w północnej i północno-wschodniej części analizowanego obszaru – w rejonie ul. Rudzkiej i Nad Koleją. Innymi formami antropogenicznymi w obszarze i w sąsiedztwie są nasypy i wykopy drogowe i kolejowe oraz wały przeciwpowodziowe.

##### 3.2.4. ZJAWISKA GEODYNAMICZNE

W obszarze Ostróg nie stwierdzono występowania zjawisk geodynamicznych. Analizowany teren nie jest predysponowany do występowania tego typu zjawisk.

##### 3.2.5. HYDROGRAFIA TERENU

Obszar dzielnicy Ostróg leży w zasięgu hydrograficznym Odry. Rzeka ma tu charakter nizinny o powolnym przepływie i meandrujących korycie. Jest to uwarunkowane szerokim, płaskim dnem oraz tendencją rzeki do wylewów, które modyfikowały w przeszłości wspomniane dno.

Część zachodnia analizowanego obszaru Ostróg odwadniana jest do Odry, część wschodnia natomiast do Kanału Ulga, który wyprowadza przeważającą część wód poza zabudowany obszar miasta.

Zgodnie z klasyfikacją I. Dynowskiej (1971) Odra na odcinku w rejonie Raciborza charakteryzuje się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania, a więc wiosennym roztopowym i letnim okresowym, spowodowanym opadami nawalnymi lub rozlewnymi. Wezbranie letnie, zwłaszcza na Odrze, może sięgać znacznych rozmiarów. Jest to spowodowane niewielką odległością od pasm górskich Jesenika i Beskidu Morawsko-śląskiego, z których Odra otrzymuje znaczne dopływy. Odlesienie stoków tych gór spowodowało zmniejszenie retencji, co sprzyja gwałtownym wezbraniom podczas nawalnych letnich opadów.

W Tabeli 1 przedstawiono charakterystykę hydrologiczną Odry w profilu Miedonia na obszarze Raciborza.

Tabela 1

Charakterystyczne miesięczne objętości przepływu (m<sup>3</sup>/s) Odry z wieloletnia 1961-2000 (na podst. mapy hydrograficznej 1 : 50 000 ark. Racibórz).

Profil	Rodzaj średnich	Miesiące												Średni roczny
		XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Racibórz-Miedonia	SNQ	26,3	30,2	28,7	34,0	41,3	50,8	35,1	29,0	25,1	25,3	24,3	25,3	17,2
L = 55,5 km	SSQ	46,5	59,6	55,6	67,7	96,5	102	75,5	73,6	76,9	63,4	45,8	42,5	67,1
A = 6744,0 km <sup>2</sup>	SWQ	110	145	145	161	218	212	219	261	315	220	157	95,7	600

L – kilometrzał rzeki w określonym profilu  
A – powierzchnia zlewni w określonym profilu  
H – wysokość nad poziom morza w określonym profilu

Ostatnie duże zjawiska powodziowe notowano w sierpniu 1985 r. i lipcu 1997 r. i lipcu 2001 r. Podczas powodzi tysiąclecia w lipcu 1997 roku maksymalny przepływ na Odrze w Raciborzu-Miedoni wyniósł 3120 m<sup>3</sup>/s (dotychczasowe absolutne maksimum z sierpnia 1985 roku wyniosło 1270 m<sup>3</sup>/s). Wielkość maksymalnego 100-letniego (1 %) przepływu szacowano wówczas na 1846 m<sup>3</sup>/s, a wody 2-letniej (50 %) na 460 m<sup>3</sup>/s (Holda i in., 1998). Nie podano tu wieloletnia, z którego korzystano do obliczenia prawdopodobieństwa.

Większość analizowanego obszaru została ochroniona przed powodzią. Chronią ją obwałowania ciągnące się wzdłuż koryt Odry i Kanału Ulga. Jako obszar zalewowy pozostały fragmenty na południu i południowym-zachodzie, obejmujące m.in. Park Zamkowy.

Analizowany obszar charakteryzuje się znacznym udziałem powierzchniowym zbiorników wodnych w północnej, północno-wschodniej i wschodniej części obszaru. Są one związane głównie z antropogeniczną działalnością człowieka – odkrywkową eksploatacją żwirów i glin.

##### 3.2.6. WARUNKI GLEBOWO-ROLNICZE

Pokrywe glebową obszaru analizowanej części doliny Odry, w której znajduje się Ostróg, stanowią gleby hydrogeniczne – mady.

Rolnicze użytkowanie obszaru zaznacza się głównie w północno-wschodniej i wschodniej części obszaru, z niewielkim udziałem w części zachodniej.

Występują tu użytki zielone i grunty orne, jednak znaczne powierzchnie zajmują obszary nie użytkowane rolniczo. Na analizowanym obszarze występują grunty rolne głównie IV klasy bonitacyjnej, punktowo tylko grunty zaliczone do III klasy.

##### 3.2.7. WARUNKI HYDROGEOLOGICZNE

W ujęciu regionalizacji hydrogeologicznej za J. Malinowskim [red.] (1991) analizowany obszar leży w obrębie makroregionu środkowopolskiego, w regionie kędzierzyńskim. Z uwagi na wyraźne struktury geologiczne tej części Polski, region stanowi naturalną jednostkę hydrogeologiczną zamkniętą w przybliżeniu zlewniami górnej Odry (M. Różycki, A. S. Kleczkowski, 1974).

Znaczenie hydrogeologiczne dla regionu kędzierzyńskiego mają piętra wodonośne trzeciorzędowe i czwartorzędowe.

##### Trzeciorzędowy poziom wodonośny

Poziom wód użytkowych w utworach trzeciorzędowych jest związany zasadniczo z utworami sarmatu (dotyczy analizowanego obszaru), a w rejonie na zachód od Raciborza z utworami pliocenu (nie dotyczy analizowanego obszaru). Jest to brzeżny, wschodni fragment tego zbiornika. Osady trzeciorzędowe cechuje duża zmienność wykształcenia litologicznego i głębokości zalegania poszczególnych warstw – charakterystyczne dla wspomnianej brzeżnej strefy. Gruboziarniste piaski i żwiru dominują w profilu sarmatu wykształconego w facji fluwialnej, natomiast piaski pyłaste i drobnoziarniste w facji limnicznej. Warstwy wodonośne stanowią wkładki lub soczewy piaszczysto-żwirowe, zalegające w ilastym kompleksie sarmatu. W rejonie Raciborza zasilany jest przypuszczalnie przez kopalne struktury wypełnione osadami czwartorzędowymi – tu kopalnej doliny Odry.

Na analizowanym obszarze poziom trzeciorzędowy reprezentowany jest przez GZWP T<sub>1</sub> – Kuźnia Raciborska. Przez teren dzielnicy Ostróg przebiega wschodnia granica tego zbiornika. Biegnie ona łagodnym łukiem – mniej więcej od skrzyżowania linii kolejowej z ul. Bosacką, w kierunku północno-wschodnim, nie obejmując obszaru starej cegielni przy ul. Nad Koleją. Zbiornik ten obejmuje zatem większą część analizowanego obszaru.

Na całym analizowanym obszarze, zbiornik trzeciorzędowy charakteryzuje się niskim stopniem zagrożenia na zanieczyszczenia. Czas pionowej migracji określono na 25-100 lat, również w obszarze współwystępowania nadległych zbiorników czwartorzędowych. Jakość wód poziomu trzeciorzędowego określono na średni (klasy Ic i Id), i wymagają one uzdatniania.

Wody poziomu trzeciorzędowego piętrowego sarmatu, ujmowane są na obszarze dzielnicy Ostróg ujęciem dwuotworowym, należącym do nieistniejącego już zakładu „Prodrzyn”. Według danych z 1997 r. (Różycki i in.), czynna była tylko jedna studnia S-1; pobór wód wynosił 55 m<sup>3</sup>/d. Brak jest danych, co do obecnego stanu ujęcia.

##### Czwartorzędowy poziom wodonośny

Na terenie Raciborza, w tym analizowanej dzielnicy Ostróg, wody w utworach czwartorzędowych związane są z doliną kopalną Odry oraz jej dorzecza.

W pierwszym przypadku mamy do czynienia z GZWP Q/5 – Racibórz, w drugim z UPWP Q<sub>1</sub> – Dolina Górnej Odry.



Główny zbiornik wód podziemnych Q/5 – Racibórz obejmuje południową, południowo-zachodnią i zachodnią część dzielnicy Ostróg. Charakteryzuje się średnim stopniem zagrożenia o czasie pionowej migracji 5-25 lat. Jednak ze względu na uwarunkowania hydrogeologiczne, cały opisywany zbiornik podlega najwyższej ochronie (ONO). Zbiornik zawiera wody średniej jakości (klasy Ic, Id), wymagające uzdatnienia. Wody tego zbiornika nie są ujmowane na terenie dzielnicy Ostróg.

Użytkowy poziom wód podziemnych Q<sub>1</sub> – Dolina Małej Odry, obejmuje dzielnicę Ostróg z wyjątkiem obszaru zalegania GZWP Q/5 – Racibórz. Poziom ten samodzielnie występuje na wschód od granicy zbiornika trzeciorzędowego. Na obszarze współwystępowania ze zbiornikiem trzeciorzędowym, ma on rangę zbiornika podrzędnego. W pierwszym przypadku stopień zagrożenia jest średni – o czasie pionowej migracji 5-25 lat, w drugim niski – o czasie pionowej migracji 25-100 lat. Zbiornik prowadzi wody średniej jakości (klasy Ic, Id), wymagające uzdatnienia. Wody tego poziomu nie są ujmowane w granicach dzielnicy Ostróg.

### 3.3. ZASOBY I WALORY ŚRODOWISKA

#### 3.3.1. SUROWCE NATURALNE

W przeszłości w północnej części dzielnicy Ostróg prowadzona była eksploatacja żwiru. W części wschodniej, na niewielką skalę wydobywany był surowiec ilasty dla produkcji cegły. Obecnie na terenie dzielnicy nie występują surowce naturalne eksploatowane lub przewidziane do eksploatacji.

#### 3.3.2. WALORY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE

Pod względem przyrodniczym obszar dzielnicy Ostróg charakteryzuje się bardzo zróżnicowanymi walorami. Należy przyjąć, że cały analizowany obszar znajduje się w obrębie korytarza ekologicznego Odry o randze międzynarodowej, wyznaczonego w ramach koncepcji ECONET-PL (Liro, red. 1995). Samo koryto Odry jest obrzeżone zielenią średnią i wysoką, co wspomaga funkcję korytarza. Dodatkowo, na terenie zalewowej znajdują się mniejsze lub większe kępy zadrzewień, w tym teren Parku Zamkowego i zieleni wokół ośrodka sportowego w południowo-zachodniej części dzielnicy. Sąsiedztwo Kanału Ulga jest praktycznie pozbawione zakrzewień z uwagi na funkcję wiodącą, jaką pełni.

Największy potencjał przyrodniczy i krajobrazowy występuje w północnej części obszaru, gdzie znajdują się zbiorniki wodne będące pozostałościami po eksploatacji żwiru i gliny. Są to płytkie zbiorniki z zakrzewieniami przybrzeżnymi i śródnymi na wypłyceniach. Obrzeża zbiorników są wilgotne, miejscami zarastające. Zbiorniki i ich otoczenie stanowią dobre miejsce dla bytowania ryb, płazów i ptaków, szczególnie wodno-błotnych. Są również miejscem rekreacji dla okolicznych mieszkańców. Niewielkie oczka wodne widniejące na podkładzie topograficznym w północno-wschodniej i wschodniej części obszaru, nie istnieją lub są w fazie likwidacji.

W „Studium uwarunkowań...”, na mapie wstępnej waloryzacji przyrodniczej miasta Raciborza, opisane wyżej zalewiska wraz z doliną Odry na południe i na północ od nich, wydzielone zostały w ramach hydrogenicznych zespołów siedlisk węzłowych „Obszar Północnej Odry”.

Wchodzą one również w skład lokalnego korytarza ekologicznego o kierunku wschód-zachód, przecinającego Odrę prostopadle do jej doliny.

## 4. OCENA SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCA Z USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 4.1. ZAGROŻENIE JAKOŚCI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

#### 4.1.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z ZANIECZYSZCZENIEM POWIETRZA

Zagrożenie jakości powietrza atmosferycznego w dzielnicy Ostróg jest wynikiem oddziaływań lokalnych, regionalnych i transgranicznych, co jest związane z następującymi czynnikami:

- bezpośrednim sąsiedztwem uprzemysłowionej części Raciborza,
- sąsiedztwem Rybnicko-Jastrzębskiego Okręgu Węglowego na wschodzie,
- Ostrawskim Okręgiem Przemysłowym na południu, na terenie Republiki Czeskiej.

Dolina Odry jako forma geomorfologiczna oraz układ masywów górskich na terenie Republiki Czeskiej, modyfikują zachodnią składową wiatrów i zwiększają udział składowej południowej w ramach oddziaływania Bramy Morawskiej. Powoduje to napływy zanieczyszczonego powietrza z nadokresu ostrawskiego.

Położenie dzielnicy Ostróg, podobnie jak większość obszaru Raciborza, jest niekorzystne w aspekcie jakości powietrza atmosferycznego. Forma dolina Odry charakteryzuje się tendencją do kumulowania zanieczyszczeń powietrza w wyniku zjawisk inwersyjnych. Można je zaobserwować często ze stoków Płaskowyżu Głubczyckiego lub Rybnickiego w postaci warstwy zanieczyszczeń zalegających nad miastem.

Lokalne źródła zanieczyszczeń stanowią emitory powierzchniowe i liniowe. Do emitorów powierzchniowych zalicza się m.in. niską zabudowę mieszkaniową z uwagi na indywidualne systemy ogrzewania oraz obiekty i obszary produkcyjne (w tym przemysłowe). Zabudowa mieszkaniowa wysoka ma znacznie mniejszy udział w oddziaływaniu na jakość powietrza, ze względu na zbiorowe systemy grzewcze i zdalaczną infrastrukturę dostarczającą ciepło. Bezpośrednie oddziaływanie na jakość powietrza wysokiej zabudowy mieszkaniowej może być związane ze zwiększeniem szorstkości podłoża i utrudnieniem przemieszczania się mas powietrza. Jednak wymagałyby występowania to niekorzystnie zwartej, rozmieszczonych i zajmującej bardzo duże powierzchnie (kilkaset hektarów) zabudowy. Wpływ może mieć także lokalizacja ciepłowni, która funkcjonalnie jest związana z tego typu obiektami.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje znaczącego, mogącego negatywnie wpływać na jakość powietrza (tzn. pogarszać), zwiększenia niskiej zabudowy mieszkaniowej. W porównaniu do faktycznego zagospodarowania obszaru, zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej będzie miało miejsce jedynie między ul. W. Zająca i Huzarską w obszarze K 6 MN, położonym na północ od terenu cmentarza. Jest to niewielki fragment terenu dotychczas zagospodarowanego o powierzchni zaledwie ok. 0,8 ha. Projekt planu zagospodarowania przewiduje, że [op.cit.] „...istniejące źródła ciepła winny być dostosowane a projektowane źródła winny spełniać aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji pyłu i gazu do atmosfery.”

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej wysokiej w obszarze K 1 MW, gdzie obecnie znajdują się ogrody działkowe im. gen. A. Zawadzkiego. Biorąc pod uwagę zasilanie zdalaczną z pobliskiej Ciepłowni Rejonowej „Ostróg”, realizacja funkcji mieszkaniowej na tym obszarze nie wpłynie na

Znajdują się tu również 4 stanowiska roślin chronionych, jednak w opracowaniu tym nie wyszczególniono gatunków roślin, jakie tam występują.

W części północno-wschodniej i wschodniej znajdują się otwarte tereny łąk i nieużytków oraz stosunkowo niewiele gruntów ornych. Tu miejscami tylko (głównie na obrzeżach) pojawiają się zakrzewienia pełniące również funkcję biocentyczną.

Pozostały obszar dzielnicy jest zabudowany – zainwestowany w funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej – pozbawiony większych walorów przyrodniczych (w rozumieniu pełnienia funkcji biocentycznych) lub krajobrazowych. Występuje tu zieleni łąkowa. Większe jej powierzchnie są reprezentowane przez teren cmentarza przy ul. Rudzkiej, ogródków działkowych im. Zawadzkiego oraz w obszarze między ul. Królewską, Bosacką i Armii Krajowej oraz w sąsiedztwie kościoła między ul. Armii Krajowej i Zamkową.

Na analizowanym terenie wykazano jeden istniejący pomnik przyrody – dąb błotny *Quercus palustris* o pierśnicy 92 cm. Znajduje się on w południowej części obszaru, na terenach zalewowych Odry, na zachód od ul. Armii Krajowej. Na pozostałym obszarze nie występują pomniki przyrody, projektowane pomniki przyrody, rezerwy przyrody ożywionej i nieożywionej i inne prawne formy ochrony przyrody.

#### 3.3.3. DZIEDZICTWO KULTUROWE

Na obszarze dzielnicy Ostróg w Raciborzu znajdują się 2 obiekty wpisane do rejestru zabytków i 54 obiekty objęte gminną ewidencją zabytków. Wśród obiektów kulturowych objętych ochroną na poziomie gminnym, znajduje się 39 obiektów mieszkalnych (w tym kamienice i willa), 8 obiektów kultu i pochówku (kaplice, cmentarze, figury), 3 obiekty biurowe, 2 cegielnie, 1 stajnia i 1 browar.

Pełny wykaz tych obiektów znajduje się w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce strukturalnej Ostróg w Raciborzu.

pogorszenie jakości powietrza w dzielnicy. Pojawi się natomiast nowy element architektoniczny, zwiększający szorstkość podłoża i zaburzający dotychczasowy przepływ powietrza, co może mieć wpływ na jego jakość. Szczegółowe rozwiązania planistyczne tego obszaru w przyszłości powinny uwzględnić ten problem. Jednocześnie projekt planu zakazuje dogęszczania zabudowy w obszarach K 1 MW,U – K 4 MW,U oraz K 7 MW,U oraz dopuszcza uzupełnienie zabudowy na obszarach K 5 MW,U i K 6 MW,U.

Wspomniana Ciepłownia Rejonowa „Ostróg”, położona jest na wschodnich obrzeżach dzielnicy i sąsiaduje z terenami rolnymi, w przyszłości również produkcyjnymi. Biorąc pod uwagę sąsiedztwo oraz dominujące kierunki wiatrów, nie powoduje ona znaczącego wpływu na jakość powietrza (z wyjątkiem stanów inwersyjnych) i wyprowadza zanieczyszczenia w kierunku północnym, północno-wschodnim i wschodnim – poza obszary zabudowy mieszkaniowej.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje zwiększenie udziału terenów o funkcji produkcyjnej (przemysłowej), głównie jednak w północnej i północno-wschodniej części miasta (K 2P,BS – K 4P,BS). Lokalizacja ta nie powinna jednak wpłynąć na pogorszenie jakości powietrza w obszarze (w szczególności oddziaływania na zabudowę mieszkaniową), z uwagi na dominujące kierunki wiatrów wyprowadzające ewentualne zanieczyszczenia poza obszar dzielnicy i ich rozpraszanie w wypływającej się dolinie Odry na północ od Raciborza.

Zwraca się uwagę, że projekt planu wprowadza obszar produkcyjny K 6 P w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru niskiej zabudowy mieszkaniowej o symbolu K 6 MN. W związku z tym, projekt powinien przewidzieć tutaj zakaz lokowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Praktycznie nie ma bowiem możliwości ochrony obszaru mieszkaniowego z uwagi na niewielki dystans przestrzenny od obszaru produkcyjnego.

Na pozostałym obszarze dzielnicy, projekt planu zagospodarowania zatwierdza istniejące już obszary o pełniące funkcję produkcyjną obecnie lub w przeszłości, a zatem nie wpływające na pogorszenie jakości powietrza w obszarze. W projekcie [op. cit.] „... nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń.”

W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (m.in. na stan sanitarny powietrza) w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dopuszcza się ich lokalizację pod warunkiem dotrzymania norm określających standardy jakości środowiska. Dopuszcza się również modernizację istniejących obiektów tego typu, pod warunkiem ograniczenia dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi.

Wprowadzane do obszaru obiekty w związku z realizacją projektowanych ustaleń planu zagospodarowania powinny spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 czerwca 2002 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji [Dz. U. nr 87, poz. 796].

Korzystny wpływ m.in. na jakość powietrza ma również udział zieleni. Projekt planu zagospodarowania nakazuje utrzymanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem jej wycinki w sytuacjach koniecznych. W tym jednak przypadku wprowadza obowiązek kompensacji



przyrodniczej w tym zakresie, czyli nasadzeń zieleni w innym miejscu, wskazanym przez odpowiednie służby. Dotyczyć to będzie wszystkich nowoprowadzanych obszarów o funkcji mieszkaniowej (K 1 MW), oraz produkcyjnych i składowych (K 2 P,BS – K 4 P,BS). Może to być zieleni o funkcji izolacyjnej, jak również zieleni urządzonej, np. w postaci skwerów osiedlowych.

Do emitorów liniowych zalicza się szlaki komunikacyjne. Istniejąca sieć komunikacyjna może wpływać na pogorszenie stanu sanitarnego powietrza. Jest to związane z prowadzeniem ruchu o znacznym natężeniu (w kierunku Pietrowic i Opola) ciągiem ul. Rybnickiej / Bosackiej oraz ruchu o mniejszym natężeniu ul. Armii Krajowej / Rudzką w kierunku Gliwic. Drogi te na większości odcinków biegną w otoczeniu zabudowy kubaturowej (w tym również wysokiej), co powoduje niekorzystne warunki dla rozpraszania zanieczyszczeń.

Poza wyprowadzeniem poza obszar miasta ruchu tranzytowego w kierunku zachodnim i północno-zachodnim, nie ma możliwości wpłynięcia na zmniejszenie oddziaływania dróg na jakość powietrza. Budowa obwodnicy nie obejmuje jednak analizowanego projektu planu zagospodarowania.

Zabudowa wokół dróg została z niewielkimi wyjątkami zakończona i nie ma możliwości wpływu na dystans przestrzenny od drogi. Realizację takiego dystansu należy mieć jednak na uwadze w obszarze K 1 MW w celu zmniejszenia oddziaływania zanieczyszczeń powietrza.

#### 4.1.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE UCIAŹLIWOŚCI

W celu ograniczenia zagrożenia jakości sanitarnej powietrza atmosferycznego realizacja ustaleń planu powinna uwzględniać następujące warunki:

- realizację ogrzewania indywidualnego wykorzystującego ekologiczny nośnik energii, natomiast ogrzewania zbiorowego za pośrednictwem lokalnej ciepłowni,
- obszary projektowanej działalności gospodarczej i przemysłowej nie mogą emitować uciążliwości przekraczających granice posesji lub należy wprowadzić do planu strefy uciążliwości,
- w obszarze K 6 P należy wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie do planu nowych obszarów mieszkaniowych powinno jednocześnie wprowadzać nakaz zachowania odpowiedniego dystansu przestrzennego, uwzględniając konieczność ich ochrony,
- zachowanie istniejącej zieleni, lub – w razie konieczności jej wycinki – obligatoryjna kompensacja zieleni w miejscu wskazanym przez odpowiednie służby,
- objekty wprowadzane do środowiska winny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 6 czerwca 2002 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji [Dz. U. nr 87, poz. 796].

Jednocześnie zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających normy akustyczne w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Może to być realizowane głównie poprzez warunek, że uciążliwości powstające na obszarach o funkcji przemysłowej i usługowej (zarówno istniejącej jak i nowoprowadzanej) nie mogą przekraczać granic posesji.

Obszary mieszkaniowe w sąsiedztwie których realizowana będzie działalność gospodarcza są objęte ochroną przed hałasem w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 roku w sprawie ochrony środowiska przed hałasem [Dz. U. Nr 66, poz. 436]. Wprowadza to wymóg ich zabezpieczenia przed emisją uciążliwego hałasu.

Hałas komunikacyjny obecnie związany jest głównie z istniejącymi drogami Nr 49 (ul. Bosacka) oraz Nr 919 (ul. Armii Krajowej / Rudzka), które są drogami tranzytowymi (choć obecnie znacznie odciążone). Dość intensywnym natężeniem ruchu obciążone są również ulice: Książęca, Przejazdowa i Królewska, wewnątrz dzielnicy. Ruch jest tu jednak płynny, uregulowany. W przyszłości problemem może być zmniejszająca się drożność układu komunikacyjnego w miarę wzrostu natężenia ruchu i związany z tym wzrost emisji hałasu.

Poza wyprowadzeniem poza obszar miasta ruchu tranzytowego w kierunku zachodnim i północno-zachodnim, nie ma możliwości wpłynięcia na zmniejszenie oddziaływania dróg na klimat akustyczny. Budowa obwodnicy nie obejmuje jednak analizowanego projektu planu zagospodarowania.

Oddziaływanie ze strony linii kolejowej na klimat akustyczny jest względnie stabilne, a nawet zmniejszające się w związku z likwidacją ilości przejazdów pasażerskich i towarowych. Nie przewiduje się zatem zwiększania oddziaływania linii kolejowej na klimat akustyczny otoczenia, tym bardziej, że otoczenie to stanowią będą (i częściowo stanowią) tereny produkcyjne.

Zabudowa wokół dróg została z niewielkimi wyjątkami zakończona i nie ma możliwości wpływu na dystans przestrzenny od drogi. Realizację takiego dystansu należy mieć jednak na uwadze w obszarze K 1 MW w celu zmniejszenia oddziaływania na klimat akustyczny.

#### 4.2.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE UCIAŹLIWOŚCI

W celu ograniczenia zagrożenia klimatu akustycznego realizacja ustaleń planu powinna uwzględniać warunki:

- obszary projektowanej działalności gospodarczej i przemysłowej nie mogą emitować uciążliwości przekraczających granice posesji lub należy wprowadzić do planu strefy uciążliwości,
- wprowadzenie do planu nowych obszarów mieszkaniowych powinno jednocześnie wprowadzać nakaz zachowania odpowiedniego dystansu przestrzennego uwzględniając konieczność ich ochrony,
- w obszarze K 6 P należy wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

## 4.2. ZAGROŻENIE ŚRODOWISKA EMISJĄ HAŁASU

### 4.2.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z EMISJĄ HAŁASU

Na obszarze dzielnicy Ostrog w Raciborzu występuje hałas przemysłowy i komunikacyjny. W przeszłości hałas przemysłowy związany był z prowadzonym wydobywaniem kruszywa naturalnego w północnej części obszaru. Obecnie wydobywanie nie jest prowadzone. Hałas może pochodzić z samych procesów produkcyjnych w istniejących zakładach. Do tego rodzaju hałasu kwalifikuje się również hałas powstający podczas przeladunku i manewrowania pojazdów mechanicznych w granicach obszaru przemysłowego.

Projekt planu zagospodarowania przewiduje dość istotne zwiększenie obszarów o funkcji produkcyjnej (przemysłowej) oraz baz i składów, w północnej, północno-wschodniej i wschodniej części obszaru (K 2 P,BS – K 4 P,BS). Obecnie teren jest użytkowany rolniczo lub stanowi nieużytki łąkowe. Realizacja tam obszarów o funkcji produkcyjnej spowoduje pogorszenie klimatu akustycznego w porównaniu ze stanem obecnym. Będzie to miało miejsce na pewno podczas prowadzenia przedsięwzięcia do środowiska (prace budowlane), natomiast może (choć nie musi) mieć również znaczenie w przypadku realizacji samych procesów produkcyjnych oraz przeladunkowych.

Na obszarach obecnie pełniących funkcje produkcyjne, hałas może być emitowany w związku z istniejącą lub planowaną produkcją i przeladunkiem. Nie będzie występował hałas związany z pracami budowlanymi, może natomiast występować w związku z modernizacją istniejących obiektów lub infrastruktury.

Oddziaływanie na klimat akustyczny w obszarze Ostrog jest istotne w związku z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej. Dotyczy to w szczególności obszaru K 4 P,BS, który będzie sąsiadował z obszarem mieszkaniowym K 2 MW. Projekt planu przewidział tu pas zieleni urządzonej – parki, ogrody oraz towarzyszącą obiektom budowlanym (K 4 ZP). Będzie to element wspomagający ochronę akustyczną obszaru mieszkaniowego, jednak należy mieć na uwadze, że sama zieleni często nie daje możliwości dotrzymania norm akustycznych w otoczeniu.

Zwraca się uwagę, że projekt planu wprowadza obszar produkcyjny K 6 P w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego obszaru niskiej zabudowy mieszkaniowej o symbolu K 6 MN. W związku z tym, projekt planu powinien przewidzieć tutaj zakaz lokowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Praktycznie nie ma bowiem możliwości ochrony obszaru mieszkaniowego z uwagi na niewielki dystans przestrzenny od obszaru produkcyjnego.

W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (m.in. na klimat akustyczny) w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, projekt planu dopuszcza ich lokalizację pod warunkiem dotrzymania norm określających standardy jakości środowiska. Dopuszcza się również modernizację istniejących obiektów tego typu, pod warunkiem ograniczenia dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi.

- zabezpieczenia obszarów mieszkaniowych istniejących i projektowanych, sąsiadujących z obszarami o proponowanym przeznaczeniu usługowym i przemysłowym przed emisją uciążliwego hałasu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 roku w sprawie ochrony środowiska przed hałasem [Dz. U. Nr 66, poz. 436].

## 4.3. ZAGROŻENIE ŚRODOWISKA WIBRACJAMI

Obecne i projektowane ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny powodować zagrożenia środowiska wibracjami.

## 4.4. ZAGROŻENIE ŚRODOWISKA EMISJĄ NIEJONIZUJĄCEGO PROMIENIOWANIA ELEKTROMAGNETYCZNEGO

Emisja niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego wynika z lokowania w obszarze źródeł emisji fal radiowych: nadajniki radiowe, stacje nadawcze telefonii komórkowej. Na analizowanym terenie trudno wykluczyć możliwość realizacji takich lub podobnych urządzeń. Konkretnie propozycje lokowania tych obiektów powinny być poprzedzone studium krajobrazowym i przynajmniej oszacowaniem ich wpływu na zdrowie ludzi.

## 4.5. ZAGROŻENIE POWIERZCHNI ZIEMI I POKRYWY GLEBOWEJ

### 4.5.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z PRZEKSZTAŁCENIEM POWIERZCHNI ZIEMI I POKRYWY GLEBOWEJ

Zasadnicze przekształcenia powierzchni ziemi na obszarze dzielnicy Ostrog w Raciborzu, dokonały się w przeszłości i były związane z eksploatacją żwirów w północnej części obszaru. Na mniejszą skalę surowiec (żwir lub glina) był wydobywany w niewielkich wyrobiskach w części północno-wschodniej i wschodniej. Obecnie działalność wydobywcza nie jest prowadzona, wyrobiska w części północnej są zalane, natomiast na pozostałym obszarze zostały lub są sukcesywnie zasypywane. Analizowany obszar nie jest podany w występowanie zjawisk geodynamicznych: zapadlisk, osuwisk, gwałtownej erozji, itp. Użytkowanie rolnicze jest obecnie niewielkie, zatem oddziaływania związane z przekształcaniem (w wyniku zabiegów agrotechnicznych) pokrywy glebowej niemal nie występują.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ostrog, przewiduje zmniejszenie potencjalnego arealu rolniczego i jego zagospodarowanie w kierunku funkcji produkcyjnej (przemysłowej). Wszystkie grunty przewidziane do pełnienia takiej funkcji posiadają zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej. Obszary nie posiadające zgody na wyłączenie, a jednocześnie nie wykorzystywane rolniczo, zostały przeznaczone w planie pod zieleni izolacyjną.

Oddziaływania na pokrywę glebową związane z wprowadzeniem ustaleń projektu planu, będą wynikały z samego fizycznego zajęcia terenu. Spowoduje to utratę powierzchni biologicznie czynnej i utratę właściwości funkcjonalnych gleby.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje w obszarach K 2 P,BS – K 4 P,BS, przewidzianych dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej, [op. cit.] ...wyrządzające w stosunku do projektowania, wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych obiektów budowlanych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasypów utworzonych z odpadów komunalnych".



Projekt ten przewiduje również, że na całym obszarze [op. cit.] „...masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia, mogą być wykorzystywane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów ukształtowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości.”

Oddziaływania na pokrywą glebową mogą występować również w związku z wodami gruntowymi. Nadmierne wykopy mogą spowodować zderowanie wód gruntowych i pogorszyć właściwości fizyko-chemiczne gleb. Należy mieć to na uwadze w związku z realizacją zakładanych funkcji, gdzie konieczna będzie np. zabudowa kubaturowa i jej fundamentowanie. Zagrożenie to w aspekcie pokrywy glebowej, dotyczy będzie jednak głównie rolniczego wykorzystania terenu, które w opisywanym obszarze będzie marginalne.

Oddziaływanie na pokrywą glebową wynikające z uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego, związane będą głównie z oddziaływaniem zanieczyszczeń komunikacyjnych od istniejących układów drogowych. Należy jednak mieć na uwadze, że projekt planu nie przewiduje realizacji nowych układów drogowych (z wyjątkiem dróg dojazdowych), a w sąsiedztwie istniejących nie występują grunty wykorzystywane rolniczo.

#### 4.5.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości na powierzchnię ziemi i pokrywą glebową, związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

- podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z realizacją projektowanych ustaleń planu, warstwy próchnicze gleby winny być składowane i ponownie wykorzystane do rozplantowania,
- wyprzedzające w stosunku do projektowania, wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych obiektów budowlanych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasypów utworzonych z odpadów komunalnych,
- masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia, mogą być wykorzystywane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów ukształtowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości.

#### 4.6. EMISJA ODPADÓW

##### 4.6.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z EMISJĄ ODPADÓW

W obszarze dzielnicy Ostrog w Raciborzu objętym projektem uchwały planu zagospodarowania, prognozuje się emisję odpadów, związaną z eksploatacją obiektów planowanych do lokowania w obszarze.

Odpady powstające w obszarze to (kod według klasyfikacji Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 roku w sprawie katalogu odpadów [Dz. U. Nr 112, poz. 1206]):

##### 1. Odpady komunalne:

- odpady sanitarne typu śmieci, segregowane (20 01 01 do 20 01 24),

21

Są to zanieczyszczenia z gmin położonych w górnym biegu rzeki (na południe od miasta), w tym zanieczyszczenia transgraniczne, z obszaru Republiki Czeskiej. Sąsiadująca z Raciborzem gmina Krzyżanowice nie posiada systemu kanalizacji. W projektach planu zagospodarowania tej gminy, przewiduje się odprowadzenie ścieków z północnej i centralnej jej części do oczyszczalni na terenie Raciborza, natomiast z części południowej odprowadzenie systemem kanalizacji do Bogumina na terenie Republiki Czeskiej.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ostrog dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i magazynowej (K 1 MW, K 2 P,BS – K 4 P,BS). Potencjalnie wprowadza to nowe, punktowe źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych i gruntowych. Jednocześnie jednak projekt ten przewiduje w zakresie gospodarki ściekami, rozdzielić system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową – do odbiornika powierzchniowego, po uprzednim podczyszczeniu. Nakazuje także instalowanie urządzeń podczyszczających, [op. cit.] „...w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.”

Projekt planu zagospodarowania zakazuje [op. cit.] „...składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią i oznaczonych symbolem K ZZ” oraz stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych na czas budowy. Jednocześnie zakazuje na tych terenach realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z osłoną przeciwpowodziową. Ma to szczególne znaczenie dla ochrony wód powierzchniowych.

Projekt planu nie przewiduje realizacji nowych dróg w obszarze, a jedynie przebudowę fragmentów ulic. Nie spowoduje to zwiększenia zagrożenia wód powierzchniowych i gruntowych w obszarze. Odwodnienie dróg będzie przedmiotem opracowań szczegółowych. Przepisy nadrzędne stanowią o zakazie odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

##### 4.8.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości na wody powierzchniowe i gruntowe związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

- zakaz realizacji nowoprowadzanych funkcji mogących negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i gruntowe, bez zastosowania właściwych zabezpieczeń,
- instalowanie urządzeń podczyszczających w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi,
- zakaz składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią i oznaczonych symbolem K ZZ,
- zastosowanie rozdzielnego systemu kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,

23

- odpady z pielęgnacji terenów zielonych (20 02 01 do 20 02 03),
  - odpady komunalne nie segregowane (20 03 01 do 20 03 05).
2. Odpady inne niż komunalne:
- odpady różne nie ujęte w innych grupach (grupa 16, podgrupy 16 01 – 16 02, 16 06, 16 08 – 16 10),
  - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz drogowych (grupa 17).
3. Odpady niebezpieczne (odpady z grupy 05 04, 13 01, 13 02, 13 06, 16 01 – 16 02, 16 06, 16 08, 17, 20 01).

#### 4.6.2 ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości wynikających z emisją odpadów, związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

- odpady winny być gromadzone i magazynowane selektywnie, z uwzględnieniem warunków ochrony powierzchni ziemi i ochrony gleb,
- zakaz składowania odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią oznaczonych symbolem K ZZ,
- należy prowadzić prawidłową gospodarkę odpadami, zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 roku [Dz. U. Nr 62, poz. 628].

#### 4.7. ZAGROŻENIE KOPALIN

Na obszarze dzielnicy Ostrog w Raciborzu nie występują już złoża kruszyw naturalnych – żwirów, które w przeszłości były przedmiotem eksploatacji. Tereny powyrobiskowe zostały zrehabilitowane. Brak jest obecnie zagrożenia kopalni w analizowanym obszarze.

#### 4.8. ZAGROŻENIE WÓD POWIERZCHNIOWYCH I GRUNTOWYCH

##### 4.8.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z ZAGROŻENIEM WÓD POWIERZCHNIOWYCH I GRUNTOWYCH

Obecne zagospodarowanie obszaru dzielnicy Ostrog w Raciborzu, nie powoduje istotnego zagrożenia dla wód powierzchniowych i gruntowych, przy założeniu prawidłowego gospodarowania ściekami. Teren jest skanalizowany, ścieki natomiast odprowadzane do położonej po przeciwnej stronie Odry oczyszczalni. Potencjalne zagrożenie może być natomiast istotne, biorąc pod uwagę występowanie obszarów o funkcji produkcyjnej (przemysłowej) na terenach o wysoko zalegającym poziomie wód gruntowych oraz bezpośredniego sąsiedztwa Odry i Kanalu Uliga. Jest to jednak zależne od prowadzonej produkcji oraz procesów składowania i magazynowania.

Produkcja rolnicza ma na analizowanym obszarze obecnie niewielkie znaczenie, zatem potencjalne zagrożenie z jej strony ocenia się jako niewielkie. Zagrożenie to mogłoby być związane ze stosowaniem nawozów oraz środków ochrony roślin.

Zanieczyszczenia wód powierzchniowych mają swe źródło również poza granicami dzielnicy Ostrog i samego Raciborza.

22

- wody opadowe z powierzchni uszczelnionych oraz ewentualne ścieki sanitarne odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 listopada 2002 roku w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego [Dz. U. nr 212, poz. 1799].

#### 4.9. ZAGROŻENIE WÓD PODZIEMNYCH

##### 4.9.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z ZAGROŻENIEM WÓD PODZIEMNYCH

Uwzględniając występowanie zbiorników wód podziemnych na obszarze dzielnicy Ostrog w Raciborzu, potencjalnie najbardziej zagrożonym fragmentem jest część południowa, południowo-zachodnia i zachodnia. W tym rejonie przebiega granica czwartorzędowego GZWP Q/5 – Racibórz, który w całości podlega rygorom najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO).

Obecne zagospodarowanie obszaru dzielnicy Ostrog, nie powoduje istotnego zagrożenia dla wód podziemnych, przy założeniu prawidłowego gospodarowania ściekami. Teren jest skanalizowany, ścieki natomiast odprowadzane do położonej po przeciwnej stronie Odry oczyszczalni. Potencjalne zagrożenie może być natomiast istotne, biorąc pod uwagę występowanie obszarów o funkcji produkcyjnej (przemysłowej) i magazynowej.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ostrog dopuszcza realizację nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej (K 1 MW, K 2 P,BS – K 4 P,BS). Potencjalnie wprowadza to nowe, punktowe źródła zanieczyszczeń wód podziemnych. Jednocześnie jednak projekt ten przewiduje w zakresie gospodarki ściekami, rozdzielić system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową – do odbiornika powierzchniowego, po uprzednim podczyszczeniu. Nakazuje także instalowanie urządzeń podczyszczających, [op. cit.] „...w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.” W założeniu wyeliminuje to zagrożenie wód podziemnych poprzez uniemożliwienie przenikania ścieków do gruntu.

Projekt planu nie przewiduje realizacji nowych dróg w obszarze, a jedynie przebudowę fragmentów ulic. Nie spowoduje to zwiększenia zagrożenia wód powierzchniowych i gruntowych w obszarze. Odwodnienie dróg będzie przedmiotem opracowania szczegółowego. Przepisy nadrzędne stanowią o zakazie odprowadzania nie oczyszczonych ścieków m.in. do gruntu, co chroni także wody podziemne.

W rejonie występowania trzeciorzędowego ujęcia wód podziemnych, należy stosować się do zaleceń szczegółowych związanych z wydzieleniami strefami ochronnymi ujęcia, a w razie braku ich wydzielenia, zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.

##### 4.9.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości na wody podziemne związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

24



- a) zakaz realizacji nowowprowadzanych funkcji mogących negatywnie oddziaływać na wody podziemne, bez zastosowania właściwych zabezpieczeń,
- b) instalowanie urządzeń podczyszczających w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi,
- c) zastosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,
- d) wody opadowe z powierzchni uszczelnionych oraz ewentualne ścieki sanitarne odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 listopada 2002 roku w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego [Dz. U. nr 212, poz. 1799].

#### 4.10. ZAGROŻENIE TOPOKLIMATU

##### 4.10.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z ZAGROŻENIEM WARUNKÓW TOPOKLIMATYCZNYCH

Obecne zagospodarowanie przestrzenne dzielnicy Ostreg w Raciborzu może w pewnym zakresie modyfikować topoklimat w związku ze zwiększeniem szorstkości podłoża przez występującą tu zabudowę. Wpływa to szczególnie na warunki anemometryczne, zwłaszcza w obrębie zabudowy wysokiej, gdzie kierunki wiatrów mogą ulegać modyfikacji, kanalizacji i przyspieszeniu. Wpływ tzw. miejskiej wyspy ciepła jest niewielki z uwagi na małe powierzchnie szczelne, zwartej zabudowy. Związane z tym oddziaływanie termiczne i wilgotnościowe, jest problematyczne w odniesieniu do skali zjawiska, i będzie raczej rozpatrywane w skali mikroklimatu lub na granicy z topoklimatem.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje wyraźne zwiększenie udziału zabudowy o funkcji produkcyjnej (przemysłowej) wraz z powierzchniami składowymi i magazynowymi (K 2 P,BS – K 4 P,BS) – w północnej, północno-wschodniej i wschodniej części obszaru. Może spowodować lokalne zaburzenie parametrów termicznych i wilgotnościowych powietrza. Jednak biorąc pod uwagę dużą dynamikę mas powietrza w tej części doliny Odry, w praktyce nie powinno to mieć wpływu na topoklimat. Wyjątkiem może być powstanie obiektów wielokondygnacyjnych, zarówno zabudowy przemysłowej, jak i mieszkaniowej. Mogą one modyfikować przepływ powietrza, co może (choć nie musi) oddziaływać negatywnie na topoklimat w aspekcie kierunku i prędkości wiatrów. Przy wprowadzaniu takich obiektów powinno się uwzględnić ich rozplanowanie, by nie zaburzać przepływu powietrza w skali mikroklimatu lub na granicy z topoklimatem.

Istotnym dla zmniejszenia udziału negatywnego oddziaływania człowieka na topoklimat, jest nakaz zachowania istniejących układów zieleni (w tym również w sąsiedztwie koryta Odry i na terenie dawnych wyrobisk), lub w razie konieczności jej usunięcia, obowiązek kompensacji przyrodniczej. Kompensację taką zaleca się w przypadku zakładanej likwidacji ogródków działkowych im. gen. A. Ziętka przy ul. Rudzkiej i wprowadzenie tam wysokiej zabudowy mieszkaniowej (K 1 MW).

25

Niewielkie zwiększenie udziału niskiej zabudowy mieszkaniowej nastąpi również na północ od cmentarza przy ul. Rudzkiej w obszarze K 6 MN. W jego sąsiedztwie przewidziano również rozbudowę funkcji produkcyjnej w obszarze K 6 P. Niewielka powierzchnia zajmowanych obszarów ani ich lokalizacja, nie wpłyną na pogorszenie przestrzeni przyrodniczo-krajobrazowej dzielnicy i miasta. Warto przy tym zaznaczyć, że projekt planu zagospodarowania przewiduje nakaz rekompensacji przyrodniczej w miejsce usuwanej zieleni istniejącej.

Projekt planu zagospodarowania dzielnicy Ostreg, przewiduje wprowadzenie (częściowo zatwierdzenie stanu obecnego) znacznych powierzchni zieleni o funkcji izolacyjnej (ZI), oraz urządzonych, w postaci parków, zieleńców, ogrodów lub towarzyszącej obiektom budowlanym (ZP). Oprócz funkcji izolacyjnej oraz częściowo przyrodniczej, wpływa to korzystnie na strukturę kompozycyjną miasta. Wprowadzenie tego rodzaju zieleni, można uznać za formę wspomnianą już kompensacji przyrodniczej w miejsce usuwanej zieleni ogródków działkowych pod zabudowę wielorodzinną.

Niewątpliwie formą ochrony krajobrazu są odpowiednie rozwiązania architektoniczne. Projekt planu szczegółowo reguluje te zagadnienia, wprowadzając przepisy dotyczące dystansu przestrzennego, udziału powierzchni biologicznie czynnej, kształtowania nowej zieleni, kolorystyki pokryć dachowych i ogrodzeń oraz rozwiązań architektonicznych tychże.

Projekt planu zagospodarowania nie przewiduje zwiększenia udziału ciągów komunikacyjnych (z wyjątkiem dróg dojazdowych), lecz jedynie ich przebudowę. Ocenia się, że nie spowoduje to zmniejszenia istniejących już walorów przyrodniczych lub krajobrazowych.

##### 4.11.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości na środowisko przyrodnicze i krajobraz, związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

- a) zasady kształtowania zabudowy i zieleni urządzonej nie powinny kolidować z krajobrazem,
- b) zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni nadrzecznej i przy zalanych wyrobiskach, szpalerów drzew, zieleni cmentarnej, parków,
- c) wprowadzenie w wybranych obszarach zieleni o funkcji izolacyjnej oraz parków, skwerów, zieleńców, itp.,
- d) w strefach zachowania i ochrony ciągłości systemu ekologicznego (sąsiedztwo koryta Odry, zalewiska powyroboiskowe) dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnej w uwzględnieniu ochrony struktury przyrodniczej,
- e) kształtowanie architektury zabudowy istniejącej i nowopowstającej zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi przedstawionymi w projekcie planu zagospodarowania.

#### 4.12. ZAGROŻENIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

##### 4.12.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z ZAGROŻENIEM DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Na obszarze dzielnicy Ostreg znajdują się obiekty i obszary o istotnych walorach kulturowych. Obiekty wpisane są do wojewódzkiego i gminnego rejestru zabytków. Ich wykaz wraz z adresami, zestawiony został w projekcie planu zagospodarowania.

27

##### 4.10.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości na wody podziemne związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

- a) zachowanie istniejącej zieleni, lub – w razie konieczności jej wycinki – obligacyjna kompensacja zieleni w miejscu wskazanym przez odpowiednie służby,
- b) rozplanowanie zabudowy wielokondygnacyjnej tak, aby nie powodowała negatywnego wpływu na przepływ mas powietrza w obszarze dzielnicy.

#### 4.11. ZAGROŻENIE PRZYRODY I KRAJOBRAZU

##### 4.11.1. OCENA SKUTKÓW PROJEKTOWANYCH USTALEŃ PLANU ZWIĄZANA Z ZAGROŻENIEM ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU

Stan zachowania i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu w dzielnicy Ostreg jest dość stabilny, choć przestrzenie zróżnicowane. W części środkowej i południowej przeważa zabudowa mieszkaniowa, usługowa i przemysłowa. W południowo-zachodniej części obszaru występują tereny zieleni urządzonej Parku Zamkowego oraz w rejonie ośrodka sportowego. W części północnej znajdują się zalane wyrobiska żwiru, natomiast w części wschodniej otwarte tereny użytków zielonych i ornych oraz nieużytków rolniczych.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ostreg w Raciborzu przewiduje zagospodarowanie nowych obszarów w północnej, północno-wschodniej i wschodniej jej części, pod funkcję produkcyjną (przemysłową) oraz składową i magazynową (K 2 P,BS – K 4 P,BS). Obszary te nie pełnią w obrębie dzielnicy oraz doliny Odry, istotnych funkcji przyrodniczych. Są to wspomniane już otwarte tereny użytków zielonych i ornych oraz nieużytków. Projekt nie przewiduje też ingerencji w obszar przylegający do samego koryta Odry (zleńka łęgowa, Park Zamkowy). Obejmuje on m.in. obszary zalewowe, na których zabudowa została zabroniona.

Cenne przyrodniczo i krajobrazowo zalewiska powyroboiskowe w północnej części analizowanego terenu zostaną zagospodarowane jako tereny sportu i rekreacji (K 1 US). Nie powinno to spowodować zmniejszenia walorów, gdyż zbiorniki te zostaną zachowane. Należy jednak maksymalnie ograniczyć (ale nie wykluczyć) możliwość lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz nie dopuścić do groźnego terenu zalewisk.

Projekt planu zagospodarowania przewiduje likwidację ogródków działkowych im. gen. Ziętka przy ul. Rudzkiej i wprowadzenie tam wysokiej zabudowy mieszkaniowej (K 1 MW). Niewątpliwie ogródki takie stanowią enklawę zieleni urządzonej, pożądaną w strukturze przyrodniczej i krajobrazowej większości miast, mimo penetracji człowieka. Z drugiej jednak strony, nie jest to element kluczowy wspomnianej struktury. Położony jest niemal w centrum zabudowanej części miasta, gdzie jego funkcja przyrodnicza jest ograniczona.

Co więcej, w obrębie dzielnicy znajdują się i zostaną zachowane o wiele cenniejsze i istotne kluczowe elementy struktury przyrodniczej i krajobrazowej miasta, jakimi są zieleń łęgowa przy korycie Odry, Park Zamkowy, zieleń urzędowa przy ośrodku sportowym w południowo-zachodniej części dzielnicy, oraz zalewiska powyroboiskowe w północnej części obszaru. Innymi słowy, zachowana zostanie drożność koryta Odry, co jest najistotniejsze z przyrodniczego i krajobrazowego punktu widzenia.

26

Projekt planu zagospodarowania dla dzielnicy Ostreg, szczegółowo ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków. Wydziela strefy A i B ochrony konserwatorskiej.

Strefa A [op. cit.] „...stanowi obszar rewitalizacji fragmentu struktury funkcjonalno-przestrzennej, historycznego układu urbanistycznego miasta.” Strefa B [op. cit.] „... stanowi obszar porządkowania i kontynuacji historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz elementów kompozycji urbanistycznej...”. Wszelkie działania rewitalizacyjne w obrębie tych stref wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, natomiast wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym. Jednocześnie zaleca się, aby zinventaryzowane (znane obecnie i stwierdzone w przyszłości) stanowiska archeologiczne, zostały wpisane i wyrysowane do planu zagospodarowania przestrzennego. Ma to duże znaczenie dla dalszego planowania przestrzennego.

Projekt planu zagospodarowania normuje również zagospodarowanie otoczenia wspomnianych obszarów i obiektów. Ustala m.in. bezwarunkowy zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych w strefach A i B, oraz na części obszaru znajdującego się poza wspomnianymi strefami. Normalizuje również zasady dotyczące umieszczania miejskiego systemu informacji wizualnej w obszarze.

Realizacja funkcji produkcyjnej, magazynowej i składowej (K 2 P,BS – K 4 P,BS), która obejmuje największy obszar zainwestowania, będzie miała miejsce poza obszarami ochrony konserwatorskiej oraz historycznym centrum. Podobnie w przypadku wysokiej zabudowy mieszkaniowej (K 1 MW) na obszarze dotychczasowych ogródków działkowych oraz zabudowy niskiej (K 6 MN) na północ od cmentarza. Jednak szczególnie w przypadku zabudowy mieszkaniowej wysokiej, należy ją rozplanować w obszarze tak, aby nie spowodować dysonansu w odniesieniu do historycznej zabudowy dzielnicy i miasta.

W zakresie renowacji sanitarnej zieleni (ciąca, przświetlenia) w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, projekt planu przewiduje konieczność akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

##### 4.12.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE UCIAŻLIWOŚCI

W celu ograniczenia uciążliwości na dziedzictwo kulturowe, związanych z realizacją zakładanych funkcji, należy uwzględnić spełnienie następujących warunków:

- a) do planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się wnieść istniejące stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe,
- b) podczas prac ziemnych w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- c) wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej do obszaru, winno być rozplanowane tak, aby nie spowodowało dysonansu w stosunku do historycznej zabudowy dzielnicy i miasta,
- d) renowacja sanitarnej zieleni w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, powinny wymagać akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- e) w zakresie szczegółowych rozwiązań kompozycyjnych, kolorystycznych i małej architektury w obrębie poszczególnych działek budowlanych, należy stosować zalecenia zawarte w projekcie planu zagospodarowania.

28



#### 4.13. ZAGROŻENIE ŚRODOWISKA W SYTUACJI NADZWYCZAJNYCH ZAGROŻEŃ ŚRODOWISKA

##### 4.13.1. OCENA SKUTKÓW ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane są z możliwością wystąpienia awarii bądź wypadków z udziałem substancji niebezpiecznych.

Do nadzwyczajnych zagrożeń środowiska należą zaliczono następujące zdarzenia:

- Bezpośrednie skażenie środowiska, związane z wylaniem substancji do środowiska. Zasięg oddziaływania zależy od wielkości wylanej substancji, skutki w środowisku zależą od elementu środowiska, jego wrażliwości, zdolności do transportu substancji na dalsze odległości. Bezpośrednie skażenie środowiska może nastąpić do gleby, wód powierzchniowych lub wód podziemnych; wylanie substancji do gleby powoduje zwykle lokalne skażenie powierzchni ziemi, możliwe do usunięcia po zdjęciu wierzchniej warstwy gleby; trudniejsze w usuwaniu skutków zagrożenie jest wylanie substancji niebezpiecznej do wód powierzchniowych. Najbardziej niebezpieczne w skutkach jest przedostanie się substancji do wód podziemnych, powodując tym samym skażenie poziomu wodonośnego i zatrucia w studniach, bazujących na wodach podziemnych; skutki skażenia środowiska powstające w wyniku wylania substancji toksycznych zależą od rodzaju substancji, miejsca wylania, elementu i wrażliwości środowiska.
- Pośrednie skażenie środowiska wywołane wybuchem lub pożarem substancji niebezpiecznej związane z katastrofą lub wypadkiem z udziałem pojazdu przewożącego substancje niebezpieczne, powodujące wybuch lub pożar. Tego typu katastrofy są bardzo niebezpieczne, szczególnie dla życia i zdrowia mieszkańców oraz środowiska, zwłaszcza w przypadku licznie występujących zadrzewień i zakrzewień, lokalnej fauny. Skutki w środowisku, zależne jest od rodzaju substancji niebezpiecznej. Najgroźniejsze w skutkach dla środowiska są substancje radioaktywne, pożar i wybuch i jego rozprzestrzenianie zależy od rodzaju substancji niebezpiecznej. Bardzo groźny w skutkach jest pożar związany z emisją propanu-butanu, chloru, których prędkość fali ogniewej jest szybsza od emisji. Potencjalny zasięg oddziaływania może wystąpić nawet do 300 m od miejsca wypadku.

W aspekcie narażenia środowiska wynikającego z awarii z udziałem substancji niebezpiecznych, obszar dzielnicy Ostróg w Raciborzu posiada następujące wskaźniki narażenia:

- zagrożenie powierzchni ziemi – **zagrożenie małe** – brak miejsc wrażliwych na ewentualne skutki awarii;
- zagrożenie dla gleb i rolniczej przestrzeni produkcyjnej – **zagrożenie małe** – w sąsiedztwie istniejących dróg tranzytowych, **zagrożenie duże** – na obszarach nowoprojektowanej funkcji produkcyjnej;
- zagrożenie dla wód powierzchniowych – **zagrożenie duże** – z uwagi na położenie w dolinie Odry oraz obecność zbiorników wodnych;
- zagrożenie dla wód podziemnych – **zagrożenie duże** – w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO), **zagrożenie małe** – na pozostałych obszarach;
- zagrożenie przyrody i krajobrazu – **zagrożenie małe** – w sąsiedztwie przebiegu większości odcinków dróg tranzytowych, z wyjątkiem odcinka ul. Rudzkiej, biegnącego

29

Biuro Konsultingowe Ochrony Środowiska EKOSYSTEM ŚLASK

#### 5. PROPOZYCJE USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM UWZGLĘDNIAJĄCE OCHRONĘ ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI

##### 5.1. OCENA SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA WPROWADZENIEM USTALEŃ PLANU

Sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dzielnicy Ostróg w Raciborzu wykazała, że obecne środowisko wnioskowanego do wprowadzenia do obszaru projektowanych ustaleń planistycznych jest w zmiennym stopniu wrażliwe na uciążliwości związane z realizacją ustaleń planu. Przy projektowanych zapisach w planie z uwzględnieniem zaproponowanych w prognozie oraz zastosowaniu rozwiązań eliminujących lub minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, plan może zostać uchwalony.

##### 5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UWZGLĘDNIAJĄCE OCHRONĘ ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI

Przeprowadzona prognoza oddziaływania na środowisko projektowanych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że projektowana zmiana zagospodarowania może być realizowana przy zachowaniu następujących warunków:

##### 1. Ochrona środowiska przed emisją substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne:

- realizację ogrzewania indywidualnego wykorzystującego ekologiczny nośnik energii, natomiast ogrzewania zbiorowego za pośrednictwem lokalnej ciepłowni,
- obszary projektowanej działalności gospodarczej i przemysłowej nie mogą emitować uciążliwości przekraczających granice posesji lub należy wprowadzić do planu strefy uciążliwości,
- w obszarze K 6 P należy wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie do planu nowych obszarów mieszkaniowych powinno jednocześnie wprowadzać nakaz zachowania odpowiedniego dystansu przestrzennego, uwzględniając konieczność ich ochrony,
- zachowanie istniejącej zieleni, lub – w razie konieczności jej wycinki – obligatoryjna kompensacja zieleni w miejscu wskazanym przez odpowiednie służby,
- objekty wprowadzane do środowiska winny spełniać odpowiednie wymagania prawne w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

##### 2. Ochrona środowiska przed emisją hałasu:

- obszary projektowanej działalności gospodarczej i przemysłowej nie mogą emitować uciążliwości przekraczających granice posesji lub należy wprowadzić do planu strefy uciążliwości,
- wprowadzenie do planu nowych obszarów mieszkaniowych powinno jednocześnie uwzględniać nakaz zachowania odpowiedniego dystansu przestrzennego uwzględniając konieczność ich ochrony,
- w obszarze K 6 P należy wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

31

Biuro Konsultingowe Ochrony Środowiska EKOSYSTEM ŚLASK

w sąsiedztwie zalewisk powyroboiskowych, gdzie ocenia się **zagrożenie duże**; na pozostałym obszarze zagrożenie ocenia się jako **małe**;

- zagrożenie zdrowia – **zagrożenie średnie do dużego** – na analizowanym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa o różnym natężeniu, w tym w sąsiedztwie dróg tranzytowych.

##### 4.13.2. ROZWIĄZANIA ELIMINUJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE UCIAŹLIWOŚCI

W celu uniknięcia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska, należy spełnić następujące warunki:

- należy ustalić ścisłe trasy przejazdu maszyn i urządzeń budowlanych na terenach przyszłej budowy dla uniknięcia kolizji,
- w celu ochrony przed pożarem tereny budowy powinny być wyposażone w środki i urządzenia przenośne umożliwiające jego gaszenie w otoczeniu,
- obszary związane z realizacją ustaleń planu muszą być wyposażone w urządzenia umożliwiające przechwylenie i zatrzymanie zanieczyszczeń mogących być następstwem wypadku i rozlania substancji niebezpiecznych (paliwo, ługi, kwasy, środki ochrony roślin itp.); czas zatrzymania zanieczyszczeń musi być wystarczający do momentu przybycia ekip ratunkowych,
- opracowanie planu operacyjno-ratowniczego w czasie wystąpienia sytuacji stwarzającej nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska na etapie wykonywania prac budowlanych,
- ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej docelowo zaleca się wyłączenie ul. Bosackiej oraz ul. Armii Krajowej / Rudzkiej (przynajmniej do skrzyżowania z ul. Maleczewskiego) z ruchu tranzytowego umożliwiającego przewóz substancji niebezpiecznych.

30

Biuro Konsultingowe Ochrony Środowiska EKOSYSTEM ŚLASK

- zabezpieczenia obszarów mieszkaniowych istniejących i projektowanych, sąsiadujących z obszarem o proponowanym przeznaczeniu komunikacyjnym przed emisją uciążliwego hałasu, zgodnie ze stosownymi w tym zakresie przepisami prawnymi.

##### 3. Ochrona powierzchni ziemi, ochrona gleb i gospodarka odpadami:

- w przyszłości, w czasie prac ziemnych związanych z realizacją projektowanych ustaleń planu warstwy próchnicze gleby winny być składowane i ponownie wykorzystane do rozplantowania,
- wyprzedzające w stosunku do projektowania, wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych obiektów budowlanych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasyków utworzonych z odpadów komunalnych,
- masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia, mogą być wykorzystywane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów ukształtowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości.
- odpady winny być gromadzone, magazynowane selektywnie, z uwzględnieniem warunków ochrony powierzchni ziemi i ochrony gleb,
- zakaz składowania odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią oznaczonych symbolem K ZZ,

##### 4. Ochrona wód powierzchniowych i gruntowych:

- zakaz realizacji nowoprowadzanych funkcji mogących negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i gruntowe, bez zastosowania właściwych zabezpieczeń,
- do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej na obszarach jej pozbawionych, realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej można dopuścić tylko pod warunkiem zastosowania indywidualnych lub lokalnych-zbiorczych systemów oczyszczania lub gromadzenia ścieków, które uniemożliwią niekontrolowany zrzut ścieków bytowych do wód i gruntu,
- zakaz składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią i oznaczonych symbolem K ZZ,
- zastosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,
- wody opadowe z powierzchni uszczelnionych odprowadzane do środowiska gruntowo-wodnego winny spełniać stosowne wymagania prawne w tym zakresie.

##### 5. Ochrona wód podziemnych:

- zakaz realizacji nowoprowadzanych funkcji mogących negatywnie oddziaływać na wody podziemne, bez zastosowania właściwych zabezpieczeń,
- instalowanie urządzeń podczyszczających w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi,
- zastosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,

32

Biuro Konsultingowe Ochrony Środowiska EKOSYSTEM ŚLASK



- d) wody opadowe z powierzchni uszczelnionych odprowadzane do środowiska gruntowo-wodnego winny spełniać stosowne wymagania prawne w tym zakresie.
- 6. Ochrona lokalnych warunków topoklimatycznych:**
- a) zachowanie istniejącej zieleni, lub – w razie konieczności jej wycinki – obligatoryjna kompensacja zieleni w miejscu wskazanym przez odpowiednie służby,
- b) rozplanowanie zabudowy wielokondygnacyjnej tak, aby nie powodować negatywnego wpływu na przepływ mas powietrza w obszarze dzielnicy.
- 7. Ochrona świata roślinnego, zwierzęcego i krajobrazu:**
- a) do planu zagospodarowania przestrzennego należy wnieść obiekty lub obszary ochrony przyrody i krajobrazu,
- b) zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni nadrzecznej i przy zalanych wyrobiskach, szpalerów drzew, zieleni cmentarnej, parków,
- c) wprowadzenie w wybranych obszarach zieleni o funkcji izolacyjnej oraz parków, skwerów, zieleńców, itp.,
- d) w strefach zachowania i ochrony ciągłości systemu ekologicznego (sąsiedztwo koryta Odry, zalewiska powyrobiskowe) dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnej w uwzględnieniu ochrony struktury przyrodniczej,
- e) kształtowanie architektury zabudowy istniejącej i nowopowstającej zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi przedstawionymi w projekcie planu zagospodarowania.
- 8. Ochrona dziedzictwa kulturowego:**
- a) do planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się wnieść istniejące stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe,
- b) podczas prac ziemnych w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- c) wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej do obszaru, winno być rozplanowane tak, aby nie spowodować dysonansu w stosunku do historycznej zabudowy dzielnicy i miasta,
- d) renowacja sanitarna zieleni w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, powinny wymagać akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- e) w zakresie szczegółowych rozwiązań kompozycyjnych, kolorystycznych i małej architektury w obrębie poszczególnych działek budowlanych, należy stosować zalecenia zawarte w projekcie planu zagospodarowania.
- 9. Ochrony środowiska przed nadzwyczajnymi zagrożeniami:**
- a) należy ustalić ściśle trasy przejazdu maszyn i urządzeń budowlanych na terenach przyszłej budowy dla uniknięcia kolizji,
- b) w celu ochrony przed pożarem tereny budowy powinny być wyposażone w środki i urządzenia przenośne umożliwiające jego gaszenie w otoczeniu,
- c) obszary związane z realizacją ustaleń planu muszą być wyposażone w urządzenia umożliwiające przechwycenie i zatrzymanie zanieczyszczeń mogących być następstwem wypadku i rozlania substancji niebezpiecznych (paliwo, ługi, kwasy, środki ochrony roślin itp.); czas zatrzymania zanieczyszczeń musi być wystarczający do momentu przybycia ekip ratunkowych,

33

## 6. STRESZCZENIE

Podstawa formalna wykonanej pracy stanowi art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627) stwierdzający, iż do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko w zakresie określonym w art. 41 ust. 2 cytowanej ustawy.

Przedmiotem prognozy jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Ostróg w Raciborzu.

Proponowane zapisy ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony środowiska:

- a) realizację ogrzewania indywidualnego wykorzystującego ekologiczny nośnik energii, natomiast ogrzewania zbiorowego za pośrednictwem lokalnej ciepłowni,
- b) obszary projektowanej działalności gospodarczej i przemysłowej nie mogą emitować uciążliwości przekraczających granice posesji lub należy wprowadzić do planu strefy uciążliwości,
- c) w obszarze K 6 P należy wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- d) wprowadzenie do planu nowych obszarów mieszkaniowych powinno jednocześnie wprowadzać nakaz zachowania odpowiedniego dystansu przestrzennego, uwzględniając konieczność ich ochrony,
- e) obiekty wprowadzane do środowiska winny spełniać odpowiednie wymagania prawne w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego,
- f) zabezpieczenia obszarów mieszkaniowych istniejących i projektowanych, sąsiadujących z obszarem o proponowanym przeznaczeniu komunikacyjnym przed emisją uciążliwego hałasu, zgodnie ze stosownymi w tym zakresie przepisami prawnymi.
- g) w przyszłości, w czasie prac ziemnych związanych z realizacją projektowanych ustaleń planu warstwy próchnicze gleby winny być składowane i ponownie wykorzystane do rozplantowania,
- h) wyprzedzając w stosunku do projektowania, wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych obiektów budowlanych, w szczególności sytuowanych w obszarze nasyków utworzonych z odpadów komunalnych,
- i) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia, mogą być wykorzystywane dla potrzeb niwelacji terenu (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego kształtowania) lub realizacji elementów kształtowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości,
- j) odpady winny być gromadzone, magazynowane selektywnie, z uwzględnieniem warunków ochrony powierzchni ziemi i ochrony gleb,
- k) zakaz składowania odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią oznaczonych symbolem K ZZ,
- l) zakaz realizacji nowoprowadzanych funkcji mogących negatywnie oddziaływać na wody powierzchniowe i gruntowe, bez zastosowania właściwych zabezpieczeń,

35

- d) opracowanie planu operacyjno-ratowniczego w czasie wystąpienia sytuacji stwarzającej nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska na etapie wykonywania prac budowlanych,
- e) ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej docelowo zaleca się wyłączenie ul. Bosackiej oraz ul. Armii Krajowej / Rudzkiej (przynajmniej do skrzyżowania z ul. Maleczewskiego) z ruchu tranzytowego umożliwiającego przewóz substancji niebezpiecznych.

34

- m) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej na obszarach jej pozbawionych, realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej można dopuścić tylko pod warunkiem zastosowania indywidualnych lub lokalnych-zbiorczych systemów oczyszczania lub gromadzenia ścieków, które uniemożliwią niekontrolowany zrzut ścieków bytowych do wód i gruntu,
- n) zastosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną, a wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,
- o) wody opadowe z powierzchni uszczelnionych odprowadzane do środowiska gruntowo-wodnego winny spełniać stosowne wymagania prawne w tym zakresie.
- p) instalowanie urządzeń podczyszczających w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi,
- q) do planu zagospodarowania przestrzennego należy wnieść obiekty lub obszary ochrony przyrody i krajobrazu,
- r) zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni nadrzecznej i przy zalanych wyrobiskach, szpalerów drzew, zieleni cmentarnej, parków lub – w razie konieczności jej wycinki – obligatoryjna kompensacja zieleni w miejscu wskazanym przez odpowiednie służby
- s) wprowadzenie w wybranych obszarach zieleni o funkcji izolacyjnej oraz parków, skwerów, zieleńców, itp.,
- t) w strefach zachowania i ochrony ciągłości systemu ekologicznego (sąsiedztwo koryta Odry, zalewiska powyrobiskowe) dopuszcza się realizację funkcji rekreacyjnej w uwzględnieniu ochrony struktury przyrodniczej,
- u) kształtowanie architektury zabudowy istniejącej i nowopowstającej zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi przedstawionymi w projekcie planu zagospodarowania,
- v) do planu zagospodarowania przestrzennego należy wnieść istniejące stanowiska archeologiczne i obiekty zabytkowe,
- w) podczas prac ziemnych w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, należy zapewnić nadzór archeologiczny,
- x) wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej do obszaru, winno być rozplanowane tak, aby nie spowodować dysonansu w stosunku do historycznej zabudowy dzielnicy i miasta,
- y) renowacja sanitarna zieleni w obszarach A i B ochrony konserwatorskiej, powinny wymagać akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- z) w zakresie szczegółowych rozwiązań kompozycyjnych, kolorystycznych i małej architektury w obrębie poszczególnych działek budowlanych, należy stosować zalecenia zawarte w projekcie planu zagospodarowania.
- aa) należy ustalić ściśle trasy przejazdu maszyn i urządzeń budowlanych na terenach przyszłej budowy dla uniknięcia kolizji,
- bb) w celu ochrony przed pożarem tereny budowy powinny być wyposażone w środki i urządzenia przenośne umożliwiające jego gaszenie w otoczeniu,

36



- cc) obszary związane z realizacją ustaleń planu muszą być wyposażone w urządzenia umożliwiające przechwycenie i zatrzymanie zanieczyszczeń mogących być następstwem wypadku i rozlania substancji niebezpiecznych (paliwo, fugi, kwasy, środki ochrony roślin itp.); czas zatrzymania zanieczyszczeń musi być wystarczający do momentu przybycia ekip ratunkowych,
- dd) opracowanie planu operacyjno-ratowniczego w czasie wystąpienia sytuacji stwarzającej nadzwyczajne zagrożenie dla środowiska na etapie wykonywania prac budowlanych,
- ee) ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej docelowo zaleca się wyłączenie ul. Bosackiej oraz ul. Armii Krajowej / Rudzkiej (przynajmniej do skrzyżowania z ul. Maleczewskiego) z ruchu tranzytowego umożliwiającego przewóz substancji niebezpiecznych.

37

## 7. LITERATURA

Charakterystyka hydrologiczna województwa katowickiego i bielskiego (1992) Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Klimaszewski M., 1995: Geomorfologia. PWN, Warszawa.

Kowalski J., 1987: Hydrogeologia z podstawami geologii. PWN, Warszawa.

Kondracki J., 1988: Geografia fizyczna Polski. PWN, Warszawa.

Kondracki J., 1998: Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa.

Liro A. [red.], 1995: Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL. IUCN Poland, Warszawa.

Malinowski J. [red.], 1991: Budowa geologiczna Polski. Tom VII. Hydrogeologia. PIG, Warszawa.

Mapa geologiczna Polski, A – mapa utworów powierzchniowych, 1 : 200 000, ark. Gliwice WG, 1979.

Mapa geologiczna Polski, B – mapa bez utworów czwartorzędowych, 1 : 200 000, ark. Gliwice. WG, 1979.

Pawłowska K. [red.], 2001: Architektura krajobrazu a planowanie przestrzenne. Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Kraków.

Richling A., Solon J., 1993: Ekologia krajobrazu. PWN, Warszawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz. Ago-Projekt S.C., 2000.

Stupnicka E., 1997: Geologia regionalna Polski. Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego.

38



Fot.1. Kościół p.w. Sw. Jana Chrzciciela w dzielnicy Ostróg.



Fot.2. Ul. Rudzka na wysokości skrzyżowania z ul. Królewską. Widoczny teren cmentarza. Ekspozycja w kierunku północnym.



Fot.3. Typowa zabudowa mieszkaniowa na wschód od ul. Rudzkiej.



Fot.4. Dysonans architektoniczny w zabudowie dzielnicy Ostróg. Rejon ul. Książęcej.



Fot.5. Dysonans architektoniczny w zabudowie dzielnicy Ostróg. Rejon ul. Królewskiej.



Fot.6. Dysonans architektoniczny w zabudowie dzielnicy Ostróg. Rejon ul. Cecylii.





Fot.7. Tereny produkcyjno-usługowe wzdłuż ul. Rudzkiej.



Fot.8. Zalewiska poeksploatacyjne w rejonie na zachód od ul. Rudzkiej.



Fot.9. Droga dojazdowa do strony ul. Rudzkiej do zalewisk przedstawionych na Fot.8.



Fot.10. Budynek starej cegielni przy ul. Rudzkiej w północnej części dzielnicy Ostrog.



Fot.11. Wał przeciwpowodziowy Kanału Ulgi. Po prawej tereny rolne i nieużytki przeznaczone do realizacji funkcji produkcyjnej, baz i składów.



Fot.12. Ul. Lotnicza. Po prawej stronie widoczne tereny produkcyjne, po lewej, za szpalerem drzew, tereny mieszkaniowe. Ekspozycja w kierunku północno-zachodnim.

PROJEKT

§ 3

Uchwała Nr ...../2004  
Rady Miasta Racibórz

z dnia ...../2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w jednostce strukturalnej Ostrog w Raciborzu.

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)

Rada Miasta Racibórz  
uchwała:

### Rozdział I

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

#### § 1

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w dalszej części niniejszej uchwały „Planem”, obejmujący obszar w jednostce strukturalnej Ostrog o powierzchni 265,20 ha, w granicach określonych w Uchwale Nr XXV/471/2000 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 roku, ograniczony:
  - od północy – prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry oraz lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi,
  - od wschodu – lewostronnym obwałowaniem Kanału Ulgi,
  - od południa – linią kolejową oraz nurtem rzeki Odry,
  - od zachodu – nurtem rzeki Odry oraz prawostronnym obwałowaniem rzeki Odry.
- Przedmiot planu, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu stanowi obszar w granicach terenów zainwestowanych i rozwojowych jednostki strukturalnej Ostrog.

#### § 2

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

- Porządkowanie i racjonalny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniający występujące uwarunkowania rozwoju – w tym, zasoby środowiska kulturowego (historyczny układ przestrzenny), i przyrodniczego (krajobraz doliny rzeki Odry),
- ochronę interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zaspokojenia ich potrzeb.

- Ustalenia planu odnoszące się do obszaru, o którym mowa w ustępie 2 paragrafu 1 niniejszej uchwały zostają wyrażone w postaci:

#### 1) ustaleń tekstowych stanowiących:

- przepisy ogólne – zawarte w Rozdziale I,
- przepisy szczegółowe określające:
  - przeznaczenie terenu – zawarte w Rozdziale II,
  - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zawarte w Rozdziale III,
  - zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarte w Rozdziale IV,
  - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte w Rozdziale V,
  - granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – zawarte w Rozdziale VI,
  - szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zawarte w Rozdziale VII,
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, – zawarte w Rozdziale VIII,
  - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w Rozdziale IX,
  - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy,
  - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36.ust.4.- zawarte w Rozdziale X,
  - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w Rozdziale XI
- przepisy końcowe - zawarte w Rozdziale XII,

#### 2) przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziałach I – VIII dotyczą całego obszaru objętego planem, przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale IX dotyczą terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

#### 3) ustaleń graficznych określających:

- skalę rysunku planu w formie liczbowej i liniowej,
- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny wydzielone w ramach obszaru objętego planem o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - U - tereny zabudowy usługowej
  - UP - tereny zabudowy usług publicznych
  - US - tereny sportu i rekreacji
  - P - tereny obiektów produkcyjnych



- BS - tereny składów i magazynów
- ZP - tereny zieleni urządzonej takie jak parki, ogrody, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce
- ZI - tereny zieleni urządzonej izolacyjnej
- ZC - cmentarze
- RO - tereny upraw ogrodowych
- IS - tereny usług i urządzeń specjalnych
- ZZ - tereny zagrożone powodzią
- WS - tereny wód powierzchniowych

**TERENY DRÓG PUBLICZNYCH;**

- KDG - klasy główna
- KDL - klasy lokalna
- KDD - klasy dojazdowa

- KP - tereny wydzielonych ciągów pieszych
- KPK - tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnich
- KR - tereny wydzielonych ścieżek rowerowych
- KS - garaże i parkingi (czasowe miejsca postojowe)
- KK - tereny komunikacji kolejowej

**TERENY SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- ITC - tereny urządzeń ciepłowniczych

e/ oznaczenia zasięgu wydzielonych w ramach obszaru objętego planem stref:

- strefy ochrony konserwatorskiej „A”
- strefy ingerencji konserwatorskiej „B”
- strefy centralnej przestrzeni publicznej
- strefy infrastruktury technicznej

f/ elementy kompozycji:

- punkty widokowe
- obiekty eksponowane w percepcji krajobrazu obszaru objętego planem
- pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu

g/ linie zabudowy; obowiązujące, nieprzekraczalne.

2. Ustalenia graficzne niniejszego planu zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną planu nr 1a.
3. Granice obszaru objętego niniejszym planem zostały oznaczone na wyrysie w skali 1:25000 ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Racibórz” (uchwalonego uchwałą Nr IX/91/2003 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 czerwca 2003 roku), stanowiącej część graficzną planu nr 1b.
4. Części graficzne planu odpowiednio 1a i 1b, o których mowa w ustępach 2 i 3 niniejszego paragrafu stanowią rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

3

6. Rozstrzygnięcie Rady Miasta dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

**§ 4**

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

**§ 5**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **Uchwałę** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia.
- 2) **Ustanowionych odrębnych przepisach** – należy przez to rozumieć ustanowione odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (normami).
- 3) **Teren** – należy przez to rozumieć wydzielony w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi obszar oznaczony symbolem literowym, o którym mowa w punkcie 3, ustępu 1, paragrafu 3.
- 4) **Przeznaczeniu podstawowemu** – 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) **Przestrzeń publiczną** – 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) **Usługi publiczne** – stimulatory rozwoju miasta decydujące o przestrzeni miasta, w tym usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, (usługi oświaty różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, muzea, galerie, teatry, sale koncertowe, domy wzniośle, 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) **Linia zabudowy obowiązująca** - linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu nr 1a lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max.na 1,50 m) wykusy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz czołgia części elewacji frontowej (max.na 30% na długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inaczej ustalenia paragrafu X.
- 9) **Reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwałe związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych obiektu budowlanego lub ogrodzeniu.

4

- 10) **Tradycja miejsca** – należy przez to rozumieć – widoczne elementy, pozostałości, ślady historycznej ewolucji krajobrazu miejskiego, oddziaływające na współczesną formę tegoż krajobrazu.
- 11) **Rewaloryzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania** (w ramach procesu rehabilitacji historycznego układu urbanistycznego), ma na celu odnowę najstarszej części miasta i polega na przywróceniu (w różnym stopniu i zakresie, w zależności od wartości zabytkowej istniejącego obiektu lub miejsca), historycznych wartości układu i nadania im współczesnych treści. Obejmuje remonty, modernizację konserwację, odtworzenie, rekonstrukcję, rozbudowę obiektów lub miejsc, w tym o szczególnej wartości zabytkowej.
- 12) **Starannie dobrany materiał, właściwe proporcje w odniesieniu do znaków informacji wizualnej, sztyłów, krat zabezpieczających** - należy przez to rozumieć, iż elementy te nie powinny stanowić konkurencji wizualnej dla miejsca lub obiektu w aspekcie kolorystyki i wielkości.
- 13) **Powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć rzut bryły budynku, który nie uwzględnia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku.
- 14) **Kompensacja przyrodnicza** - rozumie się przez to zespół działań służących przywróceniu równowagi przyrodniczej, określonej w przepisach dotyczących ochrony środowiska.
- 15) **Strefie (uczajliwości, 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.
- 16) **Aranżacja sezonowa** – należy przez to rozumieć sezonowe ogródki gastronomiczne, sezonowe punkty sprzedaży, instalacje artystyczne, instalacje dla okazjonalnych występów.

**Rozdział II**

**Przepisy szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów**

**§ 6**

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale X oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zastąpić 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 a w przypadku terenów oznaczonych symbolami K1P,BS ÷ 8P,BS; K1BS ÷ K6BS; K1ZI ÷ K2ZI również dla samochodów ciężarowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, ciągi piesze, pieszojezdne, ścieżki rowerowe – o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych Rozdziału X oraz zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

5

**§ 7**

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

1	K 1MN ÷ K 39MN	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2	K 1MW ÷ K 15MW	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3	K 1MW,U ÷ K 7MW,U	z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej i usług /handlu, gastronomii, nieuczajliwego rzemiosła/
4	K 1U ÷ K 16U	z podstawowym przeznaczeniem dla usług.
5	K 1UP ÷ K 11UP	z podstawowym przeznaczeniem dla usług publicznych
6	K 1US ÷ K 3US	z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji
7	K 1P	z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych
8	K 1P,BS ÷ K 8 P,BS	z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
9	K 1BS ÷ K 6BS	z podstawowym przeznaczeniem dla składów i magazynów
10	K 1ZP ÷ K 15ZP	z podstawowym przeznaczeniem dla terenów zieleni urządzonej
11	K 1ZI ÷ K 5ZI	z podstawowym przeznaczeniem dla terenów zieleni urządzonej izolacyjnej
12	K 1ZC ÷ K 2ZC	z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarzy
13	K 1IS ÷ K 3IS	z podstawowym przeznaczeniem dla usług i urządzeń specjalnych
14	K 1RO ÷ K 2RO	z podstawowym przeznaczeniem dla terenów upraw ogrodowych
15	K 1ZZ ÷ K 2ZZ	z podstawowym przeznaczeniem dla terenów zagrożonych powodzią
16	K 1WS ÷ K 2WS	teren z podstawowym przeznaczeniem dla wód powierzchniowych rzeki Odra
17	K 1KDG ÷ K 2KDG	z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych klasy zbiorcza
18	K 1KDL ÷ K 10KDL	z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych klasy lokalna
19	K 1KDD ÷ K 42KDD	z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych klasy dojazdowa
20	K 1KK	z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów i urządzeń kolejowych
21	K 1KPK	z podstawowym przeznaczeniem dla terenów wydzielonych ciągów pieszojezdnich
22	K 1KPKR ÷ K 5KPKR	z podstawowym przeznaczeniem dla terenów wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych
23	K 1KS ÷ K 9KS	z podstawowym przeznaczeniem dla garaży i parkingów (czasowych miejsc postojowych)
24	K 1ITC	z podstawowym przeznaczeniem dla urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa

6



### Rozdział III

#### Przepisy szczegółowe w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

##### § 8

- Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
- Realizacja nowej zabudowy, rozbudowa, remonty elewacji istniejącej zabudowy, powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w Rozdziale X.
- Nowowznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe należy sytuować zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego planu nr 1a, ustalającymi linię zabudowy obowiązującą.
- Maksymalne ograniczenie lokalizacji nowych funkcji usługowych poza wyznaczoną strefą centralną.
- Dopuszcza się remonty i modernizację oraz rozbudowę istniejących usług do powierzchni całkowitej 200 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem regulacji dla strefy centralnej przestrzeni publicznej, określonych w Rozdziale 10 paragrafu 19.
- Na działkach stanowiących łuki budowlane, dla których nie określono linii zabudowy obowiązującej, należy przyjąć linię zabudowy przewidzianą wzdłuż pierzei ulicy, przy której usytuowane są przedmiotowe łuki budowlane.
- Pas terenu pomiędzy linią zabudowy obowiązującą a linią rozgraniczającą ulicy należy wykorzystać wyłącznie dla:
  - utwardzonego wjazdu na teren działki oraz dojścia do budynku, czasowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - elementów użytkowych, w tym zadaszonych i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci, ogrodzenia,
  - zieleni urządzonej.
- Rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych i istniejących przekształcanych winny uwzględniać następujące elementy:
  - kompozycja fasady:
    - fasady budynków nowowznoszonych i przekształcanych, w tym budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej i zwarte pierzeje ulic muszą stanowić jedność wizualną pod względem kształtu, koloru, kompozycji i detalu elewacji,
    - dopuszcza się odstępstwa od formy w sytuacji realizacji bądź przekształcania budynków wolnostojących w lukach budowlanych poza strefami odpowiednio ochrony i ingerencji konserwatorskiej „A” i „B”,
  - rodzaj materiałów budowlanych stosowanych na elewacjach:
    - tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
    - dopuszcza się stosowanie na elewacjach substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
    - zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem:
      - budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą,

7

### Rozdział IV

#### Przepisy szczegółowe w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

##### § 9

- Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
- Ustalone zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego respektują konieczność utrzymania i dbałości o powiązania przyrodnicze w ramach korytarza ekologicznego rzeki Odry.
- Ustala się, iż działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa i rzemieślnicza winna być realizowana zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.
- W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:
  - dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska,
  - dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli planowane przedsięwzięcie spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi.
- Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziałyujące na zdrowie ludzi i środowisko.
- W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
  - nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzacji procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń,
  - nakaz stosowania paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).
- W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:
  - zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
  - zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście,

9

- budynków infrastruktury technicznej,
- kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:
    - stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia, w szczególności:
      - odcienie: żółci z max. 30%, czerwieni z udziałem czerni ≤ 10% i o chromatyczności ≤ 30%,
      - odcienie: zieleni z max. 90%, żółci z udziałem czerni ≤ 50%, o chromatyczności ≤ 30%,(wg. kręgu kolorów i trójkąta odcieni NCS),
    - stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia- czerwonej, szarej, brązowej,
    - dopuszcza się stosowanie barw zbliżonych do wymienionych w literze a) niniejszego punktu wg. innych systemów,
  - dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosować barwy nasycione,
  - kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
    - stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
    - dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku ale o wyższym stopniu nasycenia,
  - dopuszcza się dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków oraz pierzei ulic: Fludkiej i Karola stosowanie innej kolorystyki elewacji niż określona w punkcie 3 niniejszego ustępu, jeżeli wynika to z historycznych uwarunkowań, z zastrzeżeniem, iż każdorazowo muszą uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
  - witryny sklepowe:
    - rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
    - dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku,
  - ogrodzenia działek:
    - dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
    - zakaz budowy murów granicznych od strony ulic,
    - zakaz używania prefabrykatów betonowych.
7. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (miejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej) w celach reklamowych)
- znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę), z zastrzeżeniem, iż umieszczone w strefach ochrony konserwatorskich odpowiednio „A” i „B” każdorazowo muszą uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - znaki informacji wizualnej w celach reklamowych mogą być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków,
  - zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard:
    - w strefach ochrony konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”,
    - poza strefami ochrony konserwatorskiej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej, zieleni urządzonej, cmentarzy, terenach zagrożonych powodzią, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowej i usługowej,

8

- zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacja lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie,
  - maszyny 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,
  - zakazuje się składowania mas ziemnych, gruzu i innych odpadów w obrębie terenów zagrożonych powodzią i oznaczonych symbolem K ZZ,
9. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:
- Nakazuje się na etapie przygotowania inwestycji w szczególności dotyczących działalności produkcyjnej, baz i składów, usług, zabudowy wielorodzinnej obowiązek sporządzenia bilansu odpadów (określenia zasad gospodarki odpadami, a zwłaszcza ich gospodarczego wykorzystania w trakcie budowy),
  - nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych na okres budowy:
    - zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,
    - zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i samochodów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych (w szczególności zastosowanie systemów separacji ropopochodnych),
    - zachowanie wymogów w zakresie hałasu emitowanego w trakcie robót budowlanych i transportowych,
  - nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.
10. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
- nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
    - naturalnego ukształtowania,
    - skupisk zadrzewień i zakrzewień, w tym w sąsiedztwie rzeki Odry oraz na terenie byłych wyrobisk gliny,
    - rzeki Odry, zbiorników wodnych (byłych wyrobisk gliny),
    - istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych,
    - zieleni cmentarnej,
  - utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska,
  - kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarcia widokowych,
  - dopuszcza się renowację sanitarną - prześwietlenia, ciecicia sanitarne-uczynienie, usuwanie elementów zakłócających otwarcia widokowa na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta oraz zamku w widoku od strony centrum miasta, z zastrzeżeniem, iż działania dotyczące usuwania elementów na terenie objętym strefami ochrony i ingerencji

10



konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B”, w związku z uczynieniem otwarcie widokowych, wymagają akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- 5) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek, w tym wydzielonych.
11. Monitorowanie skutków realizacji ustaleń planu dla środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) 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.

#### § 10

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

- 1) zachowanie, utrzymanie i ochronę obiektów objętych gminną ewidencją zabytków:

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

- 2) wszelkie działania rewitalizacyjne, w szczególności obejmujące istniejące obiekty kubaturowe w tym wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu, oraz wpisane do rejestru zabytków:

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

wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

11

- 3) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań, zgodnie z warunkami zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
5. Ustala się strefę ingerencji konserwatorskiej w granicach określonych w części graficznej planu nr 1a i oznacza symbolem „B”.
6. Strefa oznaczona symbolem „B” w swych granicach stanowi obszar porządkowania i kontynuacji historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz elementów kompozycji urbanistycznej (sieci ulic, bloków zabudowy, linii zabudowy, gabarytów budynków) i obejmuje:
- 1) ochronę i uzupełnienie układu urbanistycznego, w tym ochronę wartościowych obiektów i zespołów zabytkowych oraz kulturowych,
- 2) ochronę archeologiczną zwartych nawarstwień lub nagromadzeń pozostałości kulturowych, pradziejowych i historycznych,
- 3) ochronę wartości krajobrazu doliny rzeki Odry (w tym pow. wodne i rzeźby terenu) z perspektywą widokową na panoramę historycznego układu urbanistycznego miasta,
- 4) zachowanie i ochronę istniejących przyrodniczych kaplic oraz figur (nie stanowiących kompozycyjnej całości z innymi obiektami zabytkowymi).
7. Dla strefy oznaczonej symbolem „B” przyjmuje się zapis ustaleń następującej treści:

- 1) zachowanie, utrzymanie, ochronę obiektów objętych gminną ewidencją zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Kamienica	ul. Bielska 4
2	Kamienica	ul. Bielska 5
3	Kamienica	ul. Bosacka 22
4	Budynek mieszkalny	ul. Bosacka 32
5	Budynek biurowy	ul. Bosacka 48
6	Kamienica	ul. Bosacka 52
7	Budynek mieszkalny	ul. Bosacka 56
8	Kamienica	ul. Karola 3
9	Budynek mieszkalny	ul. Karola 9
10	Budynek mieszkalny	ul. Książęca 5 a
11	Willa	ul. Morawska 2
12	Kamienica	ul. Morawska 3
13	Kamienica	ul. Morawska 8
14	Cmentarz (nieczynny)	ul. Morawska
15	Cmentarna kaplica	ul. Morawska
16	Cmentarna kaplica	ul. Morawska
17	Kamienica	plac Nalkowskiej 1

12

L.P.	OBIEKT	ADRES
18	Kamienica	plac Nalkowskiej 1
19	Budynek biurowy	plac Okrzei 4
20	Kamienica	ul. Przejazdowa 1
21	Kamienica	ul. Przejazdowa 5
22	Kamienica	ul. Przejazdowa 16
23	Kamienica	ul. Rudzka 14
24	Kamienica	ul. Rudzka 26
25	Kamienica	ul. Rudzka 32
26	Kamienica	ul. Rudzka 33
27	Kamienica	ul. Rudzka 34
28	Kamienica	ul. Rudzka 36
29	Kamienica	ul. Rudzka 37
30	Kamienica	ul. Rudzka 38
31	Kamienica	ul. Rudzka 40
32	Kamienica	ul. Rudzka 43
33	Kamienica	ul. Rudzka 44
34	Kamienica	ul. Rudzka 46
35	Kamienica	ul. Rudzka 47
36	Budynek	ul. Rudzka 99
37	Kamienica	ul. Rzemieślnicza 2
38	Kamienica	ul. Rzemieślnicza 6
39	Kamienica	ul. Rzemieślnicza 8
40	Kamienica	ul. Rzemieślnicza 10
41	Budynek mieszkalny	ul. Rzemieślnicza 12
42	Kamienica	ul. Rzemieślnicza 14
43	Kaplica	ul. Rzemieślnicza
44	Stajnia	l. Zamkowa 13

- 2) zachowanie, utrzymanie i ochronę objętych gminną ewidencją zabytków, figury i kaplicy:

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

13

- 3) wszelkie działania rewitalizacyjne obejmujące obiekty wymienione w punkcie 1 i 2 niniejszego ustępu oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków:

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

wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 4) działania rewitalizacyjne dotyczące obiektów bezpośrednio sąsiadujących z obiektami objętymi rejestrem zabytków oraz gminną ewidencją zabytków, wymienionych w punktach 1;2; wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 5) wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań, zgodnie z warunkami zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
8. Ustala się dla pozostałych terenów, nie objętych strefami ochrony konserwatorskiej oznaczonymi symbolem „A” i „B”.
- 1) zachowanie, utrzymanie i ochronę obiektów objętych gminną ewidencją zabytków:

L.P.	OBIEKT	ADRES
1	Kamienica	ul. Bosacka 61
2	Cegielnia	ul. Rudzka 86
3	Budynek biurowy	ul. Rudzka 93
4	Cegielnia	ul. Rudzka 101
5	Cmentarz	ul. Rudzka
6	Kaplica cmentarna	ul. Rudzka
7	Willa	ul. Królewska 22

- 2) wszelkie działania rewitalizacyjne obejmujące obiekty wymienione w punkcie 1 niniejszego ustępu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) działania rewitalizacyjne dotyczące obiektów bezpośrednio sąsiadujących z obiektami objętymi gminną ewidencją zabytków, wymienionych w punkcie 1 niniejszego ustępu wymagają zaopiniowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) prace ziemne powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odsłonięcia zabytkowych relikwów, w tym w szczególności udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przerwane celem przeprowadzenia specjalistycznych badań, zgodnie z warunkami zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

14



## Rozdział V

### Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 11

- Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
- Przestrzenie publiczne stanowią:
  - ulice, place, pasáže handlowe obudowane, w szczególności zabudową usługową, wraz z terenami zadrzewionymi i terenami przeznaczonymi dla czasowych miejsc postojowych,
  - park, wydzielone ciągi piesze, rowerowe, brzeg i skarpy rzeki Odry.
- W ramach przestrzeni publicznych, o których mowa w ustępie 2, centralna przestrzeń publiczna stanowi ciąg ulic „Rudzka Stara”-Karola-Zamkowa wraz z przyległą zabudową, w tym zespołem zamkowym i zespołem kościoła parafialnego pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela, w granicach określonych w części graficznej planu nr 1a.
- Działania dotyczące rewitalizacji centralnej przestrzeni publicznej wymagają zintegrowania prac w jej wnętrzu, jak i we wnętrzach przyległych kwartałów i mają na celu wzmocnienie społecznej funkcji i znaczenia przestrzeni publicznej poprzez nasycenie uzupełniającym programem funkcjonalnym i uatrakcyjnienie jej wewnątrz zgodnie z ustaleniami Rozdziału X oraz niniejszego Rozdziału.
- Dla przestrzeni publicznych, o których mowa odpowiednio: w ustępie 2 i 3 niniejszego paragrafu ustala się:
  - obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
    - Komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych),
    - obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej,
  - elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci; elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów, ulic i pasażów handlowych), w tym centralnej przestrzeni publicznej, wydzielonych ciągów pieszych i pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter, nawiązujący do tradycji miejsca (co najmniej w ramach zamkniętych wewnątrz urbanistycznych np. placu, ulicy, pasażu) z zastrzeżeniem, iż w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” każdorazowo muszą uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - wprowadzenie w miarę potrzeby w centralnej przestrzeni publicznej elementów wyposażenia technicznego, w szczególności takie jak: przyłącza wody i energii dla aranżacji sezonowych; kratek odwadniających.
- Zakaz wprowadzania umebliowania ulicznego takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące.
- Zaleca się wykonanie kompleksowego projektu aranżacji centralnej przestrzeni publicznej (co najmniej w ramach poszczególnych wewnątrz urbanistycznych, np.: placu, ulicy, pasażu handlowego).

15

## Rozdział VI

### Ustalenia szczegółowe w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej)

#### § 12

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

#### § 13

Ustala się zachowanie istniejących wałów ochrony przeciwpowodziowej, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami K11S +K31S z zakazem prowadzenia prac budowlanych za wyjątkiem związanych z ich remontem i utrzymaniem, z dopuszczeniem realizacji dróg dojazdowych do terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz ciągów pieszych.

#### § 14

- Ustala się sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (wystąpienia przepływów powodziowych o prawdopodobieństwie 1% tzw. wody stuletniej), wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi (określającymi ich granice) i oznaczonych symbolami: K 1ZZ + K 2ZZ:
  - zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem K 1ZZ w formie zieleni urządzonej – parku (stanowiącego przestrzeń publiczną),
  - zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem K 2ZZ w formie zieleni łęgowej,
  - utrzymanie i przebudowę istniejącej zieleni na terenie oznaczonym symbolem K1ZZ, wprowadzenie nowych nasadzeń w formie parku zgodnie z siedliskiem.
- Dla terenów oznaczonych symbolem K 1ZZ + K 2ZZ:obowiązują zasady ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych oraz dopuszczenia określone w ustępie 10 paragrafu 9 niniejszej uchwały odpowiednio.
- Dopuszcza się dla terenu oznaczonego symbolem K 1ZZ wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych.

## Rozdział VII

### Przepisy szczegółowe w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

#### § 15

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

16

- podział terenów winien uwzględniać zasadę dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- podział terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełnić warunki:
  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy szeregowej - 300m<sup>2</sup>
  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej - 400m<sup>2</sup>
  - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej - 600m<sup>2</sup>
  - szerokość frontu działek: - min. 9m dla zabudowy szeregowej  
- max. 18m dla zabudowy bliźniaczej  
- od 18m -24m dla zabudowy wolnostojącej,
- dla terenów, w których istniejące podziały własnościowe nie pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zakazać zabudowy lub możliwość jej przeprowadzenia uzależnić od scalenia i wtórnego podziału,
- dopuszcza się w sytuacji, kiedy nieruchomość stanowi lukę budowlaną odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki ustalonej dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej w punkcie 2 niniejszego ustępu, jeżeli realizacja budynku stanowić będzie uzupełnienie istniejącego porządku zabudowy i nastąpi zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie,
- wydzielenie terenu o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako jednej nieruchomości – w tym celu dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i wtórnego podziału,
- przy większej niż jeden liczbie inwestorów, realizujących nową zabudowę wielorodzinną – ich udział procentowy bez podziału fizycznego terenu.

## Rozdział VIII

### Przepisy szczegółowe w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### § 16

- Teren, na którym usytuowana jest linia kolejowa nr 151 relacji Kędzierzyn-Koźle-Chalupki (Granica Państwa), wydzielony liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu nr 1a i oznaczony symbolem K 1KK stanowi teren zamknięty ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

#### § 17

- Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu nr 1a, oznaczonych symbolami K2P,BS + K4P,BS przeznaczonych dla produkcji, składów i magazynów nakazuje się wyprzedzająco na etapie projektowania wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych dla poszczególnych obiektów budowlanych w szczególności sytuowanych w obszarze nasympów utworzonych z odpadów komunalnych.
- Posadawianie obiektów kubaturowych w szczególności sytuowanych w obszarze nasympów utworzonych z odpadów komunalnych na terenach oznaczonych symbolami K 3P,BS + K 4P,BS wymaga:
  - dogęszczenia podłoża,

17

#### § 18

- Dla terenów w podstawowym przeznaczeniu dla zieleni urządzonej, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami K12P + K15ZP ustala się:
  - obowiązek respektowania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w ustępie 10 paragrafu 9,
  - zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
  - na terenie oznaczonym symbolem K12ZP zakaz utrwalania budynku mieszkalnego (w związku z przewidzianą ustaleniami niniejszej uchwały przebudową ul. Armii Krajowej),
  - dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci, elementów dekoracyjnych.

#### § 19

- Dla terenów w podstawowym przeznaczeniu dla zieleni urządzonej izolacyjnej, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami K12I + K5Z1 ustala się:
  - obowiązek respektowania zasad ochrony terenów zieleni, określonych w ustępie 10 paragrafu 9,
  - zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami K12I + K22I, związanych z obsługą czasowych miejsc postojowych,
  - dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności na terenach oznaczonych symbolami K12I + K22I.

#### § 20

- Dla terenów w podstawowym przeznaczeniu dla cmentarzy, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami K12C + K22C ustala się:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania,
  - zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy oraz nowych obiektów wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego,
  - dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych.

18



Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem gospodarczych związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolami **K1RO ± K2RO**.

1. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych na terenach narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczonych symbolami **K1ZZ ± K2ZZ**, za wyjątkiem związanych z osłoną przeciwpowodziową.

1. Na terenach wód powierzchniowych rzeki Odry oznaczonych odpowiednio symbolami **K1WS±K2WS** dopuszcza się:

- 1) realizację przepraw mostowych, kładek dla ruchu pieszego i rowerowego, przystani wodnych zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie.

## Rozdział IX

### Przepisy szczegółowe w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz klasyfikacją dróg i parametrami ustanowionymi w niniejszym Rozdziale.
2. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy, budowy elementów układu komunikacji (dróg, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, ciągów pieszojezdnych), należy uwzględnić odpowiednio:
  - 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przeniesienia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci,
  - 2) istniejący, poprzeczny układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań jednopozostawowych,
  - 3) utrzymanie lub budowę chodników dwustronnych;
  - 4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.
3. Dla terenu drogi publicznej, wydzielonej w części graficznej planu nr 1a oznaczonej symbolem **K1KDG** – ulicy Bosackiej, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 935 [DW 935] przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
  - 1) przebudowę istniejącego dwupoziomowego skrzyżowania ul. Bosackiej z terenem linii kolejowej nr 151, stanowiącym teren zamknięty,
  - 2) przebudowę ul. Bosackiej na odcinku od istniejącego dwupoziomowego skrzyżowania ulicy z terenem linii kolejowej nr 151 do skrzyżowania z ulicą Armii Krajowej, do parametrów ulicy klasy: główna, jednojezdniowa, czteropasmowa (G 1 x 4),
  - 3) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 35 m przy osiowym przebiegu drogi,

- 4) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 35 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy,
  - 5) szerokości jezdni, 4 x 3,5 m = 15,00 m.
4. Dla terenu drogi publicznej wydzielonej w części graficznej planu nr 1a i oznaczonej symbolem **K2KDG** fragmentów ulicy Armii Krajowej i Rudzkiej, stanowiącej fragment drogi wojewódzkiej nr 919 [DW 919] przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
    - 1) Przebudowę fragmentu ulic Armii Krajowej i Rudzkiej na odcinku od projektowanego skrzyżowania z obwodnicą miasta Raciborza (droga klasy: główna relacji Paszeczyna-Rybnik-Opole) do mostu na rzece Odrze do parametrów ulicy klasy: główna jednojezdniowa, dwupasowa (G 1x2),
    - 2) linie rozgraniczające w pasie o szerokości 20m przy osiowym przebiegu drogi,
    - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 20m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy,
    - 4) szerokości jezdni, z dwoma pasami ruchu 2 x 3,50m = 7,00 m,
  5. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **K1KDL ± K10KDL** odpowiednio: przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
    - 1) Przebudowę ul. Królewskiej – wykonanie wlotu do ulicy Armii Krajowej na odcinku od skrzyżowania z „Stara Rudzką”,
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12m przy osiowym przebiegu jezdni
    - 3) w sytuacji niemożności utrzymania szerokości w liniach rozgraniczających 12 m (przy osiowym przebiegu drogi) linie rozgraniczające opierają się na linii istniejącej zabudowy,
    - 4) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – min. 5 m.
  6. Dla terenów dróg publicznych, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **K1KDD ± K42KDD** odpowiednio: przyjmuje się zapis ustaleń zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w tym zakresie, o treści:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m przy osiowym przebiegu jezdni i przy uwzględnieniu:
      - a/ przebudowy fragmentu ul. Karola; fragmentu drogi bez nazwy; ul. Przejazdowej na odcinku zgodnie ze wskazaniami części graficznej planu nr 1a dla ruchu pieszojezdnego (z dopuszczeniem ruchu dla służb specjalnych i komunalnych oraz dostępu do usług),
    - 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 4,5 m,
    - 4) dopuszcza się wyznaczenie na ulicach dojazdowych pasów postojowych, przykrawężnikowych,
    - 5) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu związanych z jego uspokojeniem (np. progów spowalniających).
  7. Dla terenów wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych, wskazanych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **K1KPKR ± K5KPKR** przyjmuje się zapis ustaleń:
    - 1) szerokość 2 m dla wydzielonych ścieżek rowerowych dwukierunkowych,
    - 2) minimum 1,5 m dla wydzielonego ciągu pieszego.
  8. Dla terenów wydzielonego ciągu pieszojezdnego, wskazanego w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **K1KPK** przyjmuje się zapis ustaleń:

- 1) przebudowę odcinka ulicy Karola, fragmentów ulic „Starej” Rudzkiej i Przejazdowej dla ruchu pieszojezdnego (z dopuszczeniem ruchu dla służb specjalnych i komunalnych oraz dostaw do usług),
9. 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.	Administracja	100 zatrudnionych	20 - 30
2.	Biblioteki	100 użytkowników jednocześnie	20 - 30
3.	Domy rencistów	100 mieszkańców 100 zatrudnionych	4 - 6 20 - 30
4.	Hotele	100 łóżek	25 - 35
5.	Kina, teatry	100 miejsc	20 - 30
6.	Domy kultury, kluby	100 użytkowników jednocześnie	20 - 30
7.	Muzea, obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25 - 35*
8.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	15 - 20**
9.	Pracownice ogródków działkowych	100 działek	15 - 25
10.	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	15 - 25
11.	Szpitala, zakłady opiekuńczo-lecznicze	10 łóżek 100 zatrudnionych	4 - 6 20 - 30

\* wraz ze stanowiskami dla autokarów

\*\* bez funkcji widowiskowych

Lp.	Rodzaj obiektu	Powierzchnia sprzedawcza zgrupowana w sieci w m <sup>2</sup>	Liczba miejsc postojowych przypadających na 100m <sup>2</sup> pow. sprzedawczej
1.	Urządzenia handlu	do 2.000m <sup>2</sup>	4,0 - 6,0

10. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷3 minutowej izochrony dojazdu do obiektu, w szczególności usługowego do miejsca postojowego.
11. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla garaży i parkingów (czasowych miejsc postojowych) wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami **K1KS ± K9KS** ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania,
  - 2) dopuszcza się wprowadzenie elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek, koszy na śmieci.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) dostawę wody na terenie dzielnicy Ostróg wodociągiem  $\phi$  315 z kierunku ul. Reymonta.
  - 2) utrzymuje się przebieg głównej sieci dzielnicowej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a/ wodociągu  $\phi$  315 przez tereny: **K1WS; K1ZZ; K1KP; K16U; K28MN; K14ZP**,
    - b/ wodociągu  $\phi$  250 przez tereny: **K6KS; K12ZP; K7KS; K28MN; K16U; K1WS; K1ZZ; K1KP, KR; K14ZP**,
  - 3) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
    - a/ w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
    - b/ w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów
  - 4) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy 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) rozdzielić system kanalizacji z odprowadzeniem ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, a wód opadowych i roztopowych do rzeki Odry, poprzez kanalizację deszczową,
  - 2) utrzymuje się tranzyt ścieków przez sieć główną dzielnicy (kanalizację sanitarną) kolektorami biegnącymi przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **K1ITC; K1KP, KR; K1KPK; K7KS; K6MN; K7MN; K33MN; K2MW; K4P, B, S; K6P, B, S; K3US; K3ZI; K4ZI; K4ZP; K7ZP; K13ZP**;
  - 3) projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej należy każdorazowo sprawdzić z aktualnym programem kanalizowania gmin ościennych, ciągłych na oczyszczalni „Racibórz”,
  - 4) utrzymuje się przebiegi głównej sieci kanalizacji deszczowej przez tereny o symbolach: **K1IS; K2KDD; K23KDD; K25-26KDD; K28-29KDD; K33-36KDD; K38KDD; K1-3KDD; K8KS; K1-6KDL; K8KDL; K1KK; K1KKR; K4KP, KR; K4MN; K10MN; K2-3ZP; K2ZZ**,
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) dostawę na teren dzielnicy gazu ziemnego gazociągiem średnoprężnym  $\phi$  315 biegnącym przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **K5ZI; K1US**
  - 2) bezpośrednia dostawa gazu następuje gazociągiem niskoprężnym  $\phi$  300 z północnego wschodu wzdłuż ul. Rudzkiej,
  - 3) utrzymuje się powiązanie sieci  $\phi$  250 z dzielnicą Płonia oraz  $\phi$  200 z dzielnicą Śródmieście,
  - 4) utrzymuje się przebieg sieci głównej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **K5B, S; K6B, S; K1KK; K1KPK; K7KS; K9MN; K11MN; K17MN; K30MN; K31MN; K32MN; K34MN; K35MN; K39MN; K2MW; K3MW; K4MW; K5MW; K6MW; K8MW; K9MW; K10MW; K11MW; K13MW; K15MW; K15MWU; K2P, B, S; K5P, B, S; K7P, B, S; K2RO; K9U; K11U; K13U; K2UP; K4UP; K8UP; K10UP; K1US; K2US; K1ZC; K1ZI; K5ZI; K1ZP; K2ZP; K3ZP; K5ZP; K8ZP; K10ZP; K11ZP; K12ZP**;
  - 5) projektowaną sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - 6) dla gazociągów istniejących i projektowanych należy stosować strefę kontrolowaną o szerokości zgodnej z Rozporządzeniem opublikowanym w Dz. U. Nr 97 poz. 1055 z 2001 r.



4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- 1) utrzymuje się zaopatrzenie w ciepło istniejącej zabudowy i obiektów usługowych zasilanych z Ciepłowni Rejonowej „Ostróg” zlokalizowanej przy ul. Nad Koleją na terenie oznaczonym symbolem K 1ITC,
  - 2) utrzymuje się przebiegi ciepłociągów o wysokich parametrach przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: K 4 B,S; K 1 ITC; K 3 KS; K 13 MN; K 14 MN; K 15 MN; K 16 MN; K 2 MW; K 3 MW; K 4 MW; K 5 MW; K 6 MW; K 7 MW; K 10 MW; K 11 MW; K 13 MW; K 14 MW; K 15 MW; K 1 U; K 3 U; K 15 U; K 3 UP; K 4 UP; K 5 UP; K 7 UP; K 10 ZP; K 12 ZP; K 16 ZP;
  - 3) istniejące źródła ciepła winny być dostosowane a projektowane źródła winny spełniać aktualne normy ochrony środowiska w zakresie emisji pyłu i gazu do atmosfery.
5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:
- 1) utrzymuje się przebiegi napowietrznych linii 15 kV wraz ze strefą uciążliwości do stacji transformatorowych przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: K 1 KDD; K 2 KDD; K 1 KK; K 1 KP,KR; K 1 MN; K 3 P,B,S; K 1 US; K 2 Zi; K 4 Zi; K 5 Zi;
  - 2) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach o symbolach: K 6 B,S; K 30 KDD; K 30 MN; K 2 MW; K 3 MW; K 4 MW; K 5 MW; K 11 MW; K 13 MW; K 15 MW; K 2 MWU; K 1 P; K 3 P,B,S; K 5 P,B,S; K 6 P,B,S; K 7 P,B,S; K 9 U; K 7 UP; K 10 UP; K 11 UP; K 10 ZP;
  - 3) projektowaną stację transformatorową należy zasilac z sieci kablowej.

## Rozdział X

### Przepisy szczegółowe dotyczące:

- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy, a także przepisy dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy,
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36.ust.4.- dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

## § 26

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami K 1MN ÷ K 39MN ustala się:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
  - 2) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”,
  - 3) wprowadzenie nowej zabudowy przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego planu nr 1a,
  - 4) rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenia nowej zabudowy na zasadach:
    - a/ parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
      - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%,
    - b/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w wysokim dachu kalenicowym lub szczytowym w zależności od

23

- 2) zakaz dogęszczania zabudowy na terenach oznaczonych symbolami K1MW,U ÷ K 4MW,U; K 7MW,U;
  - 3) wprowadzenie nowej zabudowy jako uzupełnienie pierzei na terenach oznaczonych symbolami K 5MW,U; K 6MW,U; przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczającej zgodnie ze wskazaniami załącznika graficznego nr 1a oraz warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B” na zasadach:
    - a/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - liczba kondygnacji nadziemnych, użytkowych cztery, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w dachu mansardowym (nawiązującym wysokością do dachów budynków istniejących, usytuowanych przy ul Karola),
      - wprowadzenie dachów kalenicą równoległe do ulicy,
    - b/ parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
      - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%,
  - 4) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych,
  - 5) partery noworealizowanej zabudowy, jak również istniejącej przeznaczyć dla lokali usługowych (w szczególności handlu, gastronomii),
  - 6) powierzchnia sprzedażowa odrębnego obiektu handlowego nie może być większa niż 400m<sup>2</sup>,
  - 7) 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,
  - 8) zachowanie przestrzeni społecznych na terenach oznaczonych symbolami K 1MW,U ÷ K 7MW,U, wyposażenie ich w elementy użytkowe zgodnie z pełnią funkcją oraz zieleń,
  - 9) zakaz realizacji ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 10)zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz obiektów gospodarczych, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej.
2. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 .....

## § 29

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami K 1U ÷ K 16U ustala się:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, w tym w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
  - 2) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z usługami handlu, rzemiosła nieuciążliwego, ich rozbudowa z zastrzeżeniem przebudowy istniejącego pawilonu handlowego na terenie oznaczonym symbolem: K 15U; na zasadach:
    - a/ przebudowa bryły poprzez dostosowanie architektury obiektu do tradycji miejsca,
    - b/ dopuszcza się wymianę kubatury,
  - 3) powierzchnia sprzedażowa odrębnego obiektu handlowego położonego w ramach centralnej przestrzeni publicznej nie może być większa niż 400 m<sup>2</sup>,
  - 4) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej (w szczególności handlu, gastronomii, drobnych usług nieuciążliwych) oraz usług publicznych na zasadzie uzupełnienia pierzei na terenach oznaczonych symbolami K11U; K12U; K14U (położonych w ramach centralnej przestrzeni publicznej), przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczającej zgodnie ze

25

przeważającego kształtu dachów budynków usytuowanych na sąsiednich działkach wzdłuż tej samej ulicy:

- spadek potaci dachu między 35° ÷ 40°,
- 5) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych, lukarn,
  - 6) zakazuje się sytuować garaży wolnostojących, garaże powinny być lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego,
  - 7) zakazuje się sytuować budynków gospodarczych.

2. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 .....

## § 27

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami K1MW ÷ K15MW ustala się:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające: istniejące usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszczenie drobnych usług rzemieślniczych,
  - 2) zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy uwzględnieniu warunków działań rewaloryzacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”,
  - 3) wprowadzenie nowej zabudowy,
  - 4) rozbudowa, przebudowa istniejącej zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
    - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 40%,
      - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 5, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji w wysokim dachu,
  - 5) dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych, lukarn,
  - 6) garaże mogą być lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego lub jako wydzielony zespół minimum dwukondygnacyjny garaży (min. 20 boksów garażowych), towarzyszący zabudowie na danym terenie,
  - 7) zakaz lokalizowania obiektów, budynki gospodarcze, za wyjątkiem związanych z utrzymaniem terenów zieleni urządzonej
  - 8) wyposażenie przestrzeni społecznych zabudowy mieszkaniowej, w tym noworealizowanej w elementy użytkowe zgodnie z pełnią funkcją,
  - 9) uwzględnienie w projektach noworealizowanych budynków lokalizacji zbiorczych anten RT.
2. Dopuszcza się realizację budownictwa socjalnego na terenie oznaczonym symbolem K1MW.

## § 28

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej i usług (handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła), wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami K 1MW,U ÷ K 8MW,U, położonych w ramach centralnej przestrzeni publicznej ustala się:
  - 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

wskazaniami załącznika graficznego nr 1a, nawiązując do historycznych gabarytów istniejących budynków na zasadach:

- a/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem K 11U:
    - liczba kondygnacji nadziemnych 3-4, pod warunkiem ulokowania ostatniej kondygnacji (niezależnie od ilości kondygnacji w dachu mansardowym lub innym nawiązującym do tradycji miejsca),
    - dopuszcza się dominanty (ich wysokość nie może jednak konkurować z obiektem sakralnym – kościołem parafialnym p.w.Św. Jana Chrzyciela),
  - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem K 12U:
    - liczba kondygnacji nadziemnych 3-4,
    - wprowadzenie dachu mansardowego lub innego nawiązującego do tradycji miejsca,
    - dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej w wyższych kondygnacjach,
  - c/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem K 14U:
    - liczba kondygnacji nadziemnych - 3,
    - dopuszcza się czwartą kondygnację pod warunkiem ulokowania w dachu mansardowym i przeznaczenia jej dla funkcji mieszkaniowej,
    - wprowadzenie dachów kalenicą równoległe do ulicy,
    - dopuszcza się możliwość umieszczenia w dachu okien połaciowych
  - d/ parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami K11U; K12U; K14U:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%,
    - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%,
    - powierzchnia sprzedażowa odrębnego obiektu handlowego nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
- 5) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej (w szczególności handlu, gastronomii, drobnych usług nieuciążliwych) na terenach oznaczonych symbolami K 4U; K 9U na zasadach:
    - a/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: K 4U; K 9U
      - liczba kondygnacji nadziemnych 3 dla terenu K4U; oraz 2 dla terenu K9U,
      - wprowadzenie dachów dla wszystkich realizowanych budynków dwuspadowych bądź płaskich i nadanie im jednolitego charakteru, przy czym w sytuacji wprowadzenia dachów dwuspadowych ulokowanie ostatniej kondygnacji w wysokim dachu,
    - b/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie więcej niż 50 %,
      - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%,
      - konieczność zapewnienia czasowych miejsc postojowych dla samochodów w ramach działki,
      - zakazuje się lokalizować garaży wolnostojących,
  - 6) wprowadzenie nowej zabudowy usługowej oraz funkcji usługowych do zabudowy istniejącej na terenie oznaczonym symbolem K16U (w szczególności usług hotelarskich,

26



gastronomicznych) z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań konserwatorskich dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków bądź gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ingerencji konserwatorskiej „B”.

2. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 .....

#### § 30

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług publicznych w tym:

- usług administracji
- usług kultu religijnego
- usług oświaty i wychowania
- usług kultury i sztuki
- usług ochrony zdrowia i opieki społecznej

wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami: **K 1UP** + **K 11UP** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego, w szczególności docelowo przeznaczenie:

a/ terenu oznaczonego symbolem **K 1UP** dla baz i składów,

b/ całości terenu oznaczonego symbolem **K 8UP** dla usług oświaty,

2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewitalizacyjnych dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków bądź gminnej ewidencji zabytków w ramach strefy ochrony i ingerencji konserwatorskiej odpowiednio „A” i „B” na zasadach:

a/ parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%,

2. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 .....

#### § 31

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **K1US** + **K3US** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania z możliwością budowy nowych, rozbudowy, przebudowy istniejących urządzeń sportu i rekreacji oraz usług odpowiednio na terenach oznaczonych symbolami **K2US**; **K3US**,

2) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem **K1US** dla funkcji sportu i rekreacji w szczególności: budowę basenów kąpielowych, przebudowę zbiorników wodnych (byłych wyrobisk gliny) w celu udostępnienia dla uprawiania sportów wodnych, kąpiei, budowę boisk sportowych, torów saneczkowych, itp.,

3) budowę nowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji przyrodnej oraz usług na terenie oznaczonym symbolem **K1US** na zasadach:

a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 10%- 15%
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

27

- liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 2,

4) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **K1US**; **K2US** realizację usług gastronomii i drobnego handlu związanych wyłącznie z obsługą przeznaczenia podstawowego.

#### § 32

1. Dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych (browaru), wydzielonego w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **K1P** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i użytkowania z docelową zmianą funkcji produkcyjnej na usługi publiczne, w tym w szczególności obejmującą skrzydło północne zamku,

2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy.

#### § 33

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami **K 1P,BS**; **K 8P,BS** ustala się:

1) zachowanie istniejącego zagospodarowania, z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego,

2) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewitalizacyjnych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków określonych w ustępie 8 paragrafu 10 niniejszej uchwały,

3) wprowadzenie nowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, z zastrzeżeniem warunków określonych w paragrafie 14 na zasadach:

a/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- liczba kondygnacji nadziemnych budynku max.4, lecz o wysokości nie większej niż 15m,

b/ parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30% - 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 %,

4) dopuszcza się dachy płaskie,

5) dopuszcza się realizację obiektów wyższych niż 4 kondygnacje nadziemne oraz dominant architektonicznych po opracowaniu ekspertyzy krajobrazowej.

2. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 .....

#### § 34

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla obiektów, składów i magazynów, wydzielonych w części graficznej planu nr 1a liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **K 1BS** + **K 6BS** ustala się:

1) przeznaczenie uzupełniające: rzemiosło, drobna produkcja, dodatkowo dla terenu oznaczonego symbolem **K4B,S** usługi publiczne,

28

2) zachowanie istniejącego zagospodarowania, z możliwością zmiany funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego,

3) rozbudowę, przebudowę istniejących budynków, wymianę kubatury z zastrzeżeniem obowiązku respektowania warunków działań rewitalizacyjnych w szczególności w sytuacji położenia w strefie ingerencji konserwatorskiej „B”.

4) wprowadzenie nowej zabudowy obiektów, składów i magazynów, z zastrzeżeniem warunków określonych w paragrafie 15 na zasadach:

a/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- liczba kondygnacji nadziemnych budynku max.3+4, lecz o wysokości nie większej niż istniejąca zabudowa na przedmiotowym terenie,

b/ parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30% - 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25 %.

2. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w Art.36 ust.4 .....

### Rozdział XI

**Przepisy szczegółowe w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.**

#### § 35

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 z zastrzeżeniem:

1) przebudowa odcinka ulicy Karola, fragmentów ulic „Starej”, Rudzkiej i Przejazdowej może nastąpić w sytuacji realizacji wlotu ulicy Królewskiej do ulicy Armii Krajowej,

2) na terenie oznaczonym symbolem **K10MW** do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się lokalizację czasowych miejsc postojowych.

#### § 36

Na terenie oznaczonym symbolem **B1KDG** obowiązują przepisy Uchwały Nr ...../2004 Rady Miasta Racibórz z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar obwodnicy Raciborza (drogi Pszczyna-Rybnik-Opole), przebiegającej od granicy administracyjnej miasta w jednostce strukturalnej Brzezie do granicy administracyjnej miasta w jednostce strukturalnej Miedonia.

29

### Rozdział XII Przepisy końcowe

#### § 37

1. Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych i graficznych:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

2) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują :

a/ tereny górnicze,

b/ tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 38

Uchwałę powierza się do wykonania Prezydentowi Miasta.

#### § 39

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

30