

SPIS TREŚCI:

1.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań .....	1
1.1.	Główny cel rozwoju miasta .....	1
1.2.	Cele polityki przestrzennej i ich uzasadnienie .....	1
2.	Synteza ustaleń studium .....	3
2.1.	Uwarunkowania rozwoju miasta .....	3
2.2.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego .....	5

## **1. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.**

### **1.1. Cel główny rozwoju miasta.**

Cel główny miasta ustalony jako **UTWORZENIE NOWYCH PODSTAW SYSTEMU GOSPODARCZEGO MIASTA Z WYKORZYSTANIEM JEGO SZANS ROZWOJU DLA MIESZKAŃCÓW I INWESTORÓW** wynika z faktu zdecydowanego zmniejszenia znaczenia górnictwa węgla kamiennego w systemie gospodarczym miasta, likwidacji kopalni węgla kamiennego „Marcel – Ruch 1 Maja” oraz słabego wykorzystania szans wynikających z położenia miasta w strefie przygranicznej z Republiką Czeską i na osi powiązań pomiędzy Karwińsko-Ostrawskim Okręgiem Przemysłowym, a Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym.

### **1.2. Cele polityki przestrzennej i ich uzasadnienie.**

Przyjęto 5 głównych celów strategicznych polityki przestrzennej, które są związane z osiągnięciem celu głównego rozwoju przestrzennego miasta.

Są to:

<b>C 1</b>	Tworzenie odpowiedniej do potrzeb rynku pracy ilości miejsc pracy poprzez rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym
<b>C 2</b>	Krystalizacja układu osadniczego miasta poprzez wypełnianie i uzupełnianie obszarów zurbanizowanych oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych.
<b>C 3</b>	Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez zwiększenie możliwości dostępu do pracy, mieszkań i wypoczynku.
<b>C 4</b>	Ochrona wartości, powiązań i ekspozycji zespołów i elementów środowiska kulturowego i przyrodniczego miasta.
<b>C 5</b>	Rozwój i modernizacja układu komunikacji kołowej i systemów infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie przyjęcia powyższych celów jest następujące:

Ad. C1 - Tworzenie odpowiedniej do potrzeb rynku pracy ilości miejsc pracy poprzez rozwój funkcji usługowych i produkcyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym.

Wymagane jest utworzenie nowej bazy miejsc pracy w usługach i produkcji, poprzez:

- utworzenie kompleksu małych i średnich przedsiębiorstw logistycznych i usługowych w rejonie Kokoszyce – Olszyny – Czyżowice”,
- tworzenie „Wodzisławskiego Parku Przemysłowego” poprzez zagospodarowanie terenów poprzemysłowych byłej kopalni „Marcel – Ruch 1 Maja”,
- tworzenie wielofunkcyjnych stref nowych działalności gospodarczych po południowej stronie boczniczy kolejowej do kopalni „Marcel”, przy ul. Kolejowej, ul. Markłowickiej i w zachodniej części dzielnicy Zawada,
- rewitalizację zespołu staromiejskiego w kierunku kształtowania atrakcyjnego i specyficznego centrum usługowego z dopuszczeniem, na jego obrzeżu, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- kształtowanie strefy działalności komercyjnych związanych z międzynarodową wymianą towarów i usług z wykorzystaniem planowanego węzła komunikacyjnego na ul. Bogumińskiej.

Ad. C2 - Krystalizacja układu osadniczego miasta poprzez wypełnianie i uzupełnianie obszarów zurbanizowanych oraz zagospodarowanie terenów przemysłowych.

Krystalizacja i wypełnienie istniejącego układu zabudowy, to przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy jako procesu utrudniającego podnoszenie jakości środowiska zamieszkania oraz wpływającego negatywnie na środowisko przyrodnicze miasta. Zagospodarowanie terenów poprzemysłowych – to przywracanie ich do użytkowań przyrodniczych oraz możliwość wykorzystania dla nowych działalności.

Ad. C3 - Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez zwiększenie możliwości dostępu do pracy, mieszkań i wypoczynku.

Realizacja zadań wypełniających w/w cele wpływała będzie na poprawę jakości życia mieszkańców. Zwiększenie dostępu do wypoczynku realizowane będzie poprzez utworzenie obszarów parkowo-sportowo-rekreacyjnych w obszarze centralnym miasta z wykorzystaniem naturalnych predyspozycji występujących tu jarów i cieków fizjograficznych.

Ad. C4 - Ochrona wartości, powiązań i ekspozycji zespołów i elementów środowiska kulturowego i przyrodniczego miasta.

Działanie w kierunku promocji miasta, adaptacji tych wartości przy kształtowaniu obszarów parkowo-rekreacyjnych oraz szlaków turystyki rowerowej i pieszej. Występujące wartości przyrodnicze będą również chronione, eksponowane i rozwijane w ramach tworzenia Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.

Ad. C5 - Rozwój i modernizacja układu komunikacji kolejowej i systemów infrastruktury technicznej.

- to budowa drogi głównej relacji Pawłowice – Wodzisław Śl. – Racibórz umożliwiającej dogodny dostęp miasta do autostrady A1, budowa nowych odcinków dróg ogólnomiejskich oraz działania w kierunku wykorzystania górniczych linii kolejowych dla obsługi komunikacji zbiorowej.

Strategia rozwoju przestrzennego miasta skupiała się będzie w następujących obszarach kluczowych:

- OK 1 - obszar „Kokoszyce - Olszyny”
- OK 2 - obszar byłej kopalni „Marcel - Ruch 1 Maja” wraz z otoczeniem
- OK 3 - obszar przy ul. Bogumińskiej przy wlocie do miasta drogi krajowej nr 78
- OK 4 - obszar osiedla „Batory” wraz z przylegającymi terenami sportowo-rekreacyjnymi
- OK 5 - obszar mieszkaniowo-usługowy „Radlińska IV”
- OK 6 - obszar przy ulicy Radlińskiej przylegający do zespołu staromiejskiego
- OK 7 - obszar doliny rzeki Leśnicy wraz z terenami miejskiego ośrodka sportowo rekreacyjnego,
- OK 8 - obszar po południowej stronie ulicy Młodzieżowej z możliwością powierzchniowej eksploatacji surowców budowlanych.

Obszary te jako wielofunkcyjne strefy funkcjonalno-przestrzenne będą miejscem realizacji następujących celów rozwoju miasta:

- tworzenie nowych miejsc pracy – obszary OK 1, OK 2, OK 3, OK 8,
- budowa mieszkań na zorganizowanych przestrzennie zespołach mieszkaniowych – obszary OK 4 i OK 5,
- tworzenie nowej jakości bazy rekreacyjnej dla mieszkańców – obszary OK 7 i OK 4,
- tworzenie nowej jakości centrum miasta – obszar OK 6.

## **2. Synteza ustaleń studium.**

### **2.1. Uwarunkowania rozwoju miasta.**

W analizie uwarunkowań rozwoju miasta jako podstawy, którą uwzględniano w planowaniu rozwoju miasta istotne są następujące wnioski:

- baza ekonomiczna miasta jest ograniczona, co jest słabą stroną miasta szczególnie, w sytuacji niskiego poziomu usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- usługi publiczne miasta występują w formie rozproszonej i nie kształtują centrum ogólnomiejskiego,
- istnieje potencjalna możliwość kształtowania centrum ogólnomiejskiego przy ul. Radlińskiej po północnej stronie zabytkowego zespołu staromiejskiego,
- niewielki udział zieleni parkowej w układzie osadniczym miasta. Niedobory w tym zakresie wynoszą około 40 ha,

- niekorzystna sytuacja dostępności mieszkańców do terenów wypoczynku i rekreacji. Potencjalny rejon rozwoju tych funkcji (kompleks leśny „Grodzisko”) odcięty jest arteriami komunikacyjnymi od zasadniczej części terenów mieszkaniowych miasta,
- w mieście nie funkcjonuje zorganizowany system dróg rowerowych,
- wymagane jest odciążenie strefy centralnej miasta od ruchów tranzytowych poprzez budowę południowo-wschodniej obwodnicy miasta na kierunku Pawłowice – Racibórz oraz połączenie ulicy 26 Marca z ulicą Radlińską,
- mały udział lasów w powierzchni ogólnej miasta i znaczne ich rozdrobnienie, przy czym układ terenów otwartych miasta pozwala na kształtowanie ciągłych pasm zieleni o znaczeniu bioklimatycznym,
- rozbudowany układ dolin cieków fizjograficznych stwarza szansę kształtowania lokalnych korytarzy ekologicznych, jako równoważenia rozwoju zabudowy miasta,
- w części północnej i południowo-zachodniej miasta istnieje możliwość kontynuacji funkcji rolniczej tych obszarów również na zasadach małych gospodarstw rodzinnych,
- w procesie rozwoju miasta należy uwzględnić zarówno ochronę wartości przyrodniczych chronionych prawem jak i tych elementów, które są wartością tego środowiska. Są to następujące zespoły i obiekty:
  1. Zabytkowe Parki (Park Zamkowy i Park Pałacowy)
  2. Żłóża węgla kamiennego w obszarach górniczych „Wilchwy”, „Radlin I” i „Pszów”
  3. Udokumentowane złoża metanu „Czyżowice”
  4. Udokumentowane złoża surowców ilastych i glin ceramiki budowlanej
  5. Obszar Użytkowego Zbiornika Wód Podziemnych
  6. Obszar proponowany do utworzenia użytku ekologicznego „Potok Wypadów”
  7. Obszary proponowanych do utworzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Kokoszyce” i „Grodzisko”
  8. Stanowisko żłobnika koralowego
  9. Drzewa pomnikowe
  10. Enklawy lasów ochronnych
  11. Aleje i zadrzewienia śródpolne
  12. Obszary nieprzekształconych dolin rzek i potoków.
- w procesie rozwoju miasta należy chronić i eksponować zabytkowe zespoły i obiekty dziedzictwa kulturowego miasta oraz obiekty o wartościach kulturowych. Są to zespoły chronione w strefach „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej, „E” – ekspozycji krajobrazu kulturowego i „Ow” – obserwacji archeologicznej oraz szereg obiektów i budynków,

- słabe strony miasta w sferze gospodarki przestrzennej to:
  - uboga oferta pracy w szczególności dla absolwentów uczelni,
  - brak atrakcyjnej oferty inwestycyjnej,
  - regres gospodarczy i redukcja miejsc pracy w mieście,
  - uboga oferta spędzenia wolnego czasu,
  - niska atrakcyjność przestrzeni publicznych poza zespołem staromiejskim
  - brak jednoznacznej koncepcji połączenia miasta z autostradą A1,
- mocne strony miasta w sferze gospodarki przestrzennej, to:
  - dostępność do autostrady A1 i korzystne położenie w centrum Europy Środkowo-Wschodniej oraz bliskość ośrodków aglomeracji górnośląskiej i karwińsko-ostrowskiej,
  - położenie w układzie osadniczym aglomeracji rybnickiej, tworzącej rozwijający się zespół funkcjonalno-przestrzenny,
  - zabytkowy zespół urbanistyczny miasta średniowiecznego,
  - możliwość kształtowania systemu pasm zieleni miejskiej,
  - występujące zespoły i obiekty o wartościach przyrodniczych i kulturowych,
  - korzystne warunki dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
  - możliwość tworzenia małych rodzinnych gospodarstw rolnych.

## **2.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

Poprzez ustalenie celu głównego i celów strategicznych rozwoju miasta, o którym mowa w pkt 1 oraz ustalonych zasad zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obszarach, miasto rozwijało się będzie w następujących kierunkach:

- rozwój funkcji usługowych w strefie centralnej miasta na osi ulicy Radlińskiej, na kierunku powiązań z centrum aglomeracji rybnickiej oraz w zespole Kokoszyce – Olszyny,
- umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w 7 rejonach miasta,
- rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych poprzez wypełnienie struktury obszaru pomiędzy ulicą Matuszczyka i Kokoszycką oraz poprzez wypełnienie struktury osadniczej poszczególnych dzielnic i zespołów miasta, w tym szczególnie zespołu tzw. „Radlińska IV”,
- rozwój funkcji produkcyjnych i nowych działalności gospodarczych poprzez zagospodarowanie terenów przemysłowych byłej kopalni „Marcel – Ruch 1 Maja” oraz kształtowanie obszaru „Kokoszyce – Olszyny – Czyżowice”,
- wyznaczenie terenów dla rozwoju wielofunkcyjnego rejonów nowych działalności gospodarczych w 4 rejonach miasta,

- rozwój terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych powiązany z rozwojem terenów zieleni miejskiej poprzez powiązania zespołu „Grodzisko” z terenami osiedli mieszkaniowych z wykorzystaniem naturalnych predyspozycji jarów i cieków fizjograficznych do pełnienia tych funkcji,
- wzmocnienie środowiska przyrodniczego miasta poprzez wyznaczenie obszarów i terenów dla kształtowania Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych,
- modernizacja układu komunikacji kołowej oraz wyznaczenie terenów dla budowy południowo-zachodniej obwodnicy miasta łączącej miasto z autostradą A1.

Ustalone kierunki zagospodarowania przestrzennego realizowane będą poprzez obszary wyznaczone w studium dla różnych polityk przestrzennych.

Są to następujące obszary:

<b>ZP</b>	- obszary określające podstawowy zasób przyrodniczy środowiska miasta, wymagający zachowania
<b>ZM</b>	- obszary stanowiące elementy systemu zieleni miejskiej
<b>ZZ</b>	- obszary wskazane do kształtowania systemu zieleni miejskiej z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy
<b>RO</b>	- obszary rolne z możliwością zabudowy związanej z produkcją rolną
<b>R</b>	- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej wskazane do wyłączenia z zabudowy
<b>OZ</b>	- obszary zabudowane
<b>MU</b>	- obszary z możliwością przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową uzupełniającą
<b>MZ</b>	- obszary z możliwością przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową realizowaną w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej
<b>U</b>	- obszary wskazane dla zabudowy usługowej
<b>UW</b>	- obszary z możliwością przeznaczenia pod zabudowę i urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz wypoczynkowe
<b>UC</b>	- obszary z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
<b>P</b>	- obszary wskazane do zabudowy produkcyjnej
<b>OK</b>	- obszary obiektów i urządzeń obsługi komunalnej miasta
<b>K</b>	- tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacyjnej miasta

W realizacji powyższych kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnione będą następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 933 Pawłowice – Racibórz,
- budowa obwałowań rzeki Leśnicy i jej dopływów w ramach realizacji celu zapisanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego – „Budowle regulacyjne w dorzeczu Odry”,
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki,
- uwzględnienie przejścia ścieków z Markłowic i Radlina oraz z gminy Gorzyce na oczyszczalnię ścieków „Karkoszka II”,
- budowa ścieżek rowerowych w powiązaniu z gminami sąsiednimi i w układzie międzynarodowym,
- utworzenie centrum logistycznego w powiązaniu z autostradą A1 (tereny byłej kopalni „1 Maja”),
- utworzenie centrum obsługi ruchu tranzytowego (tereny usługowe w rejonie ulicy Bogumińskiej),
- utworzenie centrum rekreacyjnego poprzez rewitalizację zespołu „Balaton”,
- stworzenie skansenu rzemiosła i tradycji górniczej.

ZMIANĘ STUDIUM OPRACOWAŁ

ZESPÓŁ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W RYBNIKU W SKŁADZIE:

- *mgr inż. arch. Wiesław Chmielewski – główny projektant*
- *mgr inż. Piotr Mocek*
- *mgr inż. arch. Jadwiga Grabiec*
- *mgr inż. arch. Janusz Orzeł*
- *mgr inż. arch. Mirella Ruczka*
- *techn. bud. Adam Piórecki*
- *mgr Łukasz Pomykoł*
- *techn. ekon. Grażyna Skotarczyk*
- *techn. bud. Beata Grabowska*

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Wodzisławia Śląskiego  
Lech Litwora