UCHWAŁA NR XVII/220/2016
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/502/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych **w jednostce strukturalnej Brzezie** w Raciborzu, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 r.) oraz po stwierdzeniu, że przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza" przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r.,

Rada Miasta Racibórz
uchwala, co następuje:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje następujące tereny, określone Uchwałą Nr XXXVI/502/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r., położone w jednostce strukturalnej Brzezie:

1) teren zlokalizowany przy ul. Brzeskiej;

2) teren zlokalizowany przy ul. Pogrzebieńskiej;

3) teren zlokalizowany przy ul. Jakuba Mandrysza;

4) teren zlokalizowany przy ul. Gajowej;

5) teren zlokalizowany przy ul. Glinianej;

6) teren zlokalizowany przy ulicy bocznej do ul. Glinianej;

7) teren zlokalizowany przy ul. Nieboczowskiej;

8) teren zlokalizowany przy ul. Brzeskiej.

2. Granice terenów objętych planem, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający 8 arkuszy rysunku planu ponumerowanych kolejno: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 i 1.8 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza" dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszu rysunku planu 1.9.

3. Integralną część planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały – tekst planu;

2) załącznik nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust. 2;

3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) granice strefy obserwacji archeologicznej;

7) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;

8) strefa ochrony wartości przyrodniczych.

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

§ 3. W obszarach objętych planem nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;

9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

10) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;

11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;

13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.);

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

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

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

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

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

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;

9) **nowej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;

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

11) **obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

12) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r.

poz. 1774 z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

13) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

14) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.), ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 250), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

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

a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),

b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.),

c) ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

16) **obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

17) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

18) **obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2126), wraz z wynikającymi z niej aktami wykonawczymi;

19) **obowiązujących przepisach związanych z transportem kolejowym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1297, z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

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

21) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

22) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;

23) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenów biologicznie czynnych;

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

25) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, ustalone w ramach dopuszczeń wskazanych w poszczególnych terenach;

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

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

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

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

   c) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, obiekty małej architektury, zadaszenia, pergole, tarasy, szyldy,

   d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia sportu i rekreacji,

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

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

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

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

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

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

33) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);

34) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli;

35) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega,

w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;

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

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

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

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

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

§ 5. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, graficznie oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami określającymi przeznaczenie podstawowe terenu:

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

2) **U** – teren zabudowy usługowej;

3) **R** – teren rolniczy.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 13 niniejszej uchwały przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 13 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodnie z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

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

2) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

3) w obrębie działki budowlanej nakazuje się realizację garaży o jednorodnej formie architektonicznej;

4) dla nowych i przebudowywanych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie:

a) materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe,

b) materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich,

c) kolorystyki zbliżonej nasyceniem i odcieniem do kolorystyki istniejącej zabudowy w ramach otaczającego krajobrazu;

5) na terenach objętych planem dopuszcza się realizację elementów systemu identyfikacji miejskiej;

6) na terenach objętych planem zakazuje się:

a) lokalizacji reklam, z wyłączeniem:

- terenu oznaczonego symbolem **U** z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,

- reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,

- reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia ich budowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji obowiązują ustalenia niniejszego punktu,

b) budowy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych,

c) stosowania zewnętrznych elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu blacha płaska, falista i trapezowa oraz paneli z tworzyw sztucznych w stylu siding,

d) montażu ogniw fotowoltaicznych, z wyłączeniem połaci dachowych istniejącej i nowej zabudowy.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji następujących nowych przedsięwzięć:

   a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,

   b) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,

   c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

2) nakaz zagospodarowania terenów niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni urządzonej;

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem dla nowej zabudowy ustala się nakaz instalowania urządzeń grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii oraz niskoemisyjne techniki spalania paliw stałych i ciekłych o sprawności min. 70%.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

2) tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

3) tereny oznaczone symbolami: **DZ1/6MN** i **DZ1/7MN**, zlokalizowane są w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu oddziaływania której obowiązują zasady ochrony akustycznej i zagospodarowania terenu zgodne z obowiązującymi przepisami związanymi z transportem kolejowym.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) na wszystkich terenach objętych planem, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;

2) nakaz ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz uwzględnienie urządzeń melioracji wodnych zlokalizowanych na działce budowlanej, z dopuszczeniem ich przełożenia, przebudowy i przykrycia w przypadku ich kolizji z realizowaną inwestycją;

3) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **DZ1/2MN** i **DZ1/7MN**, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony wartości przyrodniczych, w granicach której:

1) **nakazuje się** zachowanie lokalnych elementów środowiska przyrodniczego, z zastrzeżeniem, iż przedmiotowy nakaz nie obowiązuje przy realizacji inwestycji wskazanych w pkt. 2 i 3;

2) **zakazuje się** lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem urządzeń wodnych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt. 3;

3) **dopuszcza się** :

a) lokalizację dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, pieszych i rowerowych,

b) lokalizację sieci, przyłączy oraz obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami oraz przyjętymi w gminie regulacjami.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się **strefę obserwacji archeologicznej**, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach której obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **DZ1/1U** wskazuje się pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasie izolującym teren cmentarny, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy oraz w pozostałych ustaleniach planu.

§ 10. Na terenie oznaczonym symbolem **DZ1/1R**, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Na terenach objętych planem nie występują wskazane w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza" obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. W granicach wszystkich terenów wydzieleń nowych działek, w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarką nieruchomościami oraz z zasadami wymienionymi w szczegółowych ustaleniach dla terenów, określonych w Rozdziale 13 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielenia nowych działek, nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1m i co najmniej 0,1m^2 oraz gwarantować obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego działki.

3. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej winny być wyznaczane w przedziale 60º ÷ 90º, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych.

4. W zależności od potrzeb w granicach terenów należy wydzielić drogi wewnętrzne gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu – ślepej, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jego zakończeniu placu do zawracania.

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

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach wskazanych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, zgodnie z zapisami w ust. 2, przy czym dokładne szerokości wskazanych stref uzależnione są od rodzaju sieci i ich parametrów technicznych.

2. Wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy techniczne i strefy kontrolowane, na których, do czasu przełożenia lub likwidacji sieci, nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew oraz nie należy lokalizować obiektów małej architektury trwale związanych z gruntem.

3. W ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się realizacji turbin wiatrowych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W obszarach objętych planem nie wyznacza się publicznych terenów komunikacji drogowej.

2. W obszarach objętych planem, w granicach wszystkich terenów, dopuszcza się realizację:

1) systemów komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;

2) systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, określonych w Rozdziale 13 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

1) układ komunikacyjny: poprzez system dróg dojazdowych, lokalnych, zbiorczych i głównych;

2) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. W obszarach objętych planem, w granicach wszystkich terenów obowiązują następujące ogólne zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się utrzymanie istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;

2) ustala się przebieg projektowanej sieci wysokiego napięcia w ramach terenu oznaczonego symbolem **DZ1/1R**;

3) dopuszcza się przebudowę i zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się budowę dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;

5) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;

6) dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników na gaz;

7) dopuszcza się budowę indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

8) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się dostawę wody z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla terenów zlokalizowanych w pasie izolującym teren cmentarny, o którym mowa w §9 ust. 1, nakazuje się dostawę wody do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej;

3) nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo - gaśniczych.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji, odpowiednio sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym.

3. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacyjni deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i powierzchniowo po terenie w granicach działki budowlanej.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się dostawę gazu z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszcza się dostawę gazu z indywidualnych zbiorników na gaz.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się dostawę ciepła z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłowniczej;

2) dopuszcza się dostawę ciepła z lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej powyżej 70 %;

3) dopuszcza się dostawę ciepła z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo - odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

8. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami oraz przyjęte regulacje gminne.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16. W ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urządzenia i użytkowania terenów, z wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów związanego z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Rozdział 11.
Tereny inwestycji celu publicznego

§ 17. W obszarach objętych planem wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **DZ1/1R**.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy dla nieruchomości lub ich części położonych na wyznaczonych terenach w wysokości:

1) 30% na terenie oznaczonym symbolem **U**;

2) 5% na pozostałych terenach.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 19. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **DZ1/1MN – DZ1/7MN:**

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

2) **nakazy:**

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: na terenie oznaczonym symbolem DZ1/1MN – co najmniej 10,0 m i co najmniej 600,0 m^2, na terenach oznaczonych symbolami DZ1/2MN, DZ1/6MN i DZ1/7MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/3MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 800,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/4MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1500,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/5MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 800,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: na terenie oznaczonym symbolem DZ1/1MN – co najmniej 8,0 m i co najmniej 400,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/2MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 800,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/3MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 600,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/4MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 1000,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/5MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 800,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/6MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 900,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem DZ1/7MN – co najmniej 6,0 m i co najmniej 600,0 m^2,

b) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 30%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce parkingowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy), urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,
- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) **zakazy:**

a) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,

b) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

d) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,

g) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) **dopuszczenia:**

a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą zrealizowane w ramach kubatury budynku jednorodzinnego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,

b) lokalizacji budynków gospodarczych oraz parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **DZ1/1U:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi handlowe, usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi hotelarskie, usługi publiczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnej powierzchni działki – co najmniej 1000,0 m^2,

b) forma dachów: indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14,0 m,

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 30%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy), wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g wynosi od 5 do 9,
- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g wynosi co najmniej 10, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

i) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,

j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) **zakazy:**

a) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,

b) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),

c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) **dopuszcza się** lokalizację parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 21. Ustalenia planu dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem **DZ1/1R:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy rolnicze, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna, ogrody, sady, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m,

b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem realizacji dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, pieszych, rowerowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

Henryk Mainusz

Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu stanowiła Uchwała Nr XXXVI/502/14 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu. Plan obejmuje 8 obszarów zlokalizowanych przy następujących ulicach: ul. Brzeskiej (2 tereny), ul. Pogrzebieńskiej, ul. Jakuba Mandrysza, ul. Gajowej, ul. Glinianej (2 tereny) i ul. Nieboczowskiej.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia zmian w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorów z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza przyjęte Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

Przyjęte rozwiązania projektowe nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza.

Projekt planu sporządzono w ramach procedury formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres opracowania planu jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu zgodnie z wymaganiami prawnymi podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się:

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §6 określającym Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w Rozdziale 13 Ustalenia szczegółowe dla terenów określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w §7 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w Rozdziale 13 Ustalenia szczegółowe dla terenów określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania

zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – krajobrazowych planowanej zabudowy w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń dla lokalizacji reklam, stosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych oraz materiałów pokrycia dachowego, a także kolorystyki zabudowy oraz zasad realizacji ogrodzeń;

3) **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Projekt planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Na obszarach objętych planem nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody. Dla ochrony występujących w planie walorów przyrodniczych wyznaczono strefę ochrony wartości przyrodniczych, w granicach której określono nakazy, zakazy i dopuszczenia;

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 11.06.2014 r. Dla wszystkich terenów objętych planem ustalono strefę obserwacji archeologicznej, w ramach której obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. W trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projekt planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

5) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód, ziemi oraz ochronę przed hałasem. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w Rozdziale 13 Ustalenia szczegółowe dla terenów określono wymaganą liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonale wykorzystanie przestrzeni - w Rozdziale 13 Ustalenia szczegółowe dla terenów, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

Ustalone zasady zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno - prawnym.

7) **Prawo własności:**

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości objętych planem, jak nieruchomości sąsiednich, zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych planem. Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

Mając na uwadze interes publiczny w projekcie planu ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem DZ1/R1 (rysunek planu - załącznik nr 1.1.), na którym przewiduje się realizację projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN), wskazanej na rysunku planu.

Ustalenia planu określając przeznaczenie i warunki zabudowy wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności;

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

W granicach obszarów objętych planem nie występują elementy obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie ze złożonymi wnioskami organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w tym zakresie.

9) **Potrzeby interesu publicznego:**

W granicach obszarów objętych planem nie wprowadza się rozwiązań wpływających na potrzeby interesu publicznego, które związane są z realizacją inwestycji celu publicznego i należą do zadań własnych gminy.

Plan dotyczy terenów położonych w większości w zwartym układzie urbanistycznym, w ramach którego istnieje stosowna infrastruktura techniczna w postaci dróg publicznych, sieci uzbrojenia terenu oraz infrastruktura społeczna obejmująca usługi oświaty, edukacji, ochrony zdrowia oraz sportu, rekreacji i wypoczynku;

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszary objęte planem położone są przy istniejących liniach sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczone tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią elementy ukształtowanych już układów urbanistycznych, mających obsługę z sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczone tereny nie wymagają szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego w §13 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obszarach objętych planem nie wyznacza się publicznych terenów komunikacji drogowej.

W obszarach objętych planem, w granicach wszystkich terenów, dopuszcza się realizację: systemów komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych, systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §15 ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo – odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Ponadto w obszarach objętych planem, w granicach wszystkich terenów, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wnioski i uwagi do projektu planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w rozumieniu ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 262, z późn. zm.) lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2013 r. poz. 235 z późn. zm.) na adres: inwestycje@um.raciborz.pl .

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, o którym mowa w ustawie z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 262), na adres: inwestycje@um.raciborz.pl .

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji przeprowadzono przedmiotowe konsultacje.

Ponadto na stronie internetowej Miasta Racibórz w zakładce Planowanie przestrzenne - Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza 2014 r. I edycja - procedura w trakcie realizacji, na bieżąco publikowano wszelkie informacje dotyczące realizacji procedury planistycznej, m. in. harmonogram realizacji procedury planistycznej, uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, stosowne ogłoszenia, a w okresie wyłożenia do publicznego wglądu także projekt planu miejscowego;

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynął jeden wniosek indywidualny. W dniu 30 lipca 2015 r. Prezydent Miasta Racibórz rozpatrzył wniosek złożony w ramach procedury sporządzenia planu. - Zarządzenie Nr 309/2015 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXVI/502/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu. Zarządzenie zostało opublikowane na stronie BIP oraz na stronie internetowej Miasta Racibórz w zakładce Planowanie przestrzenne - Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza 2014 r. I edycja - procedura w trakcie realizacji.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

W wyznaczonym terminie konsultacji społecznych z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie tj. w dniach od 30 marca 2016 r. do 12 kwietnia 2016 r. nie zgłoszono żadnych opinii i uwag do projektu niniejszej Uchwały.

Ponadto na stronie internetowej Miasta Racibórz w zakładce Planowanie przestrzenne - Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza 2014 r. I edycja - procedura w trakcie realizacji, na bieżąco publikowano wszelkie informacje dotyczące realizacji procedury planistycznej, m. in. harmonogram realizacji procedury planistycznej, uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, stosowne ogłoszenia, a w okresie wyłożenia do publicznego wglądu także projekt planu miejscowego;

13) **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §15 ust. 1. Obszary objęte przedmiotowym planem położone są w zwartym układzie urbanistycznym, w którym nie identyfikuje się problemów z zaopatrzeniem w wodę;

14) **Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Przystąpienie do opracowania planu wynikało ze zgłoszonych wniosków właścicieli nieruchomości.

Do projektu planu w procedurze składania wniosków wpłynął jeden wniosek indywidualny. W dniu 30 lipca 2015 r. Prezydent Miasta Racibórz rozpatrzył wniosek złożony w ramach procedury sporządzenia planu miejscowego - Zarządzenie Nr 309/2015 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXVI/502/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu.

Złożone wnioski przez organy opiniujące i uzgadniające do projektu planu zostały uwzględnione w ustaleniach przedmiotowego planu.

Do projektu planu w okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych terenów, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej, struktury terenów przyrodniczych oraz elementów zieleni. Analizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z projektowanymi przeznaczeniami terenów. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze i kulturowe występujące w granicach obszarów objętych planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na wykonanie zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właścicieli działek i inwestorów, a także przyczynią się do aktywizacji procesów rozwoju tej części gminy, przy zachowaniu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się m. in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

15) **W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Tereny objęte przedmiotowym planem posiadają dostęp do przystanków publicznego transportu zbiorowego, przylegają lub są zlokalizowane w niedalekim sąsiedztwie od ulic obsługiwanych miejską komunikacją publiczną. Są to linie autobusowe nr 1, nr 1SN, nr 4 i nr 14 mające swój przebieg głownie w ciągach ulic Brzeskiej oraz Pogrzebieńskiej;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

Tereny objęte przedmiotowym planem położone są poza ciągami komunikacyjnymi, w tym również komunikacji pieszej i rowerowej. Zapisy panu nie ograniczają funkcjonowania

istniejących ciągów pieszych i rowerowych, a jednocześnie dopuszczają możliwość wprowadzenia powierzchni pieszych i rowerowych na obszarach objętych planem jako przynależne zagospodarowanie terenu;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Tereny nowej zabudowy wyznaczane są w obszarach zlokalizowanych w ukształtowanych, zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, w granicach jednostek osadniczo - administracyjnych, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza. Stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym studium obszary objęte planem, przedstawione na rysunku na załącznikach nr 1.2.-1.8. zlokalizowane są w strefie osadniczo - administracyjnej (SOA) Brzezie Południe. Obszar objęty planem, przestawiony na rysunku na załączniku nr 1.1. należy do strefy osadniczo - administracyjnej Brzezie Północ;

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:

Nie dotyczy - tereny zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej;

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta - Uchwała Nr XXXIII/465/2013 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 października 2013 roku.

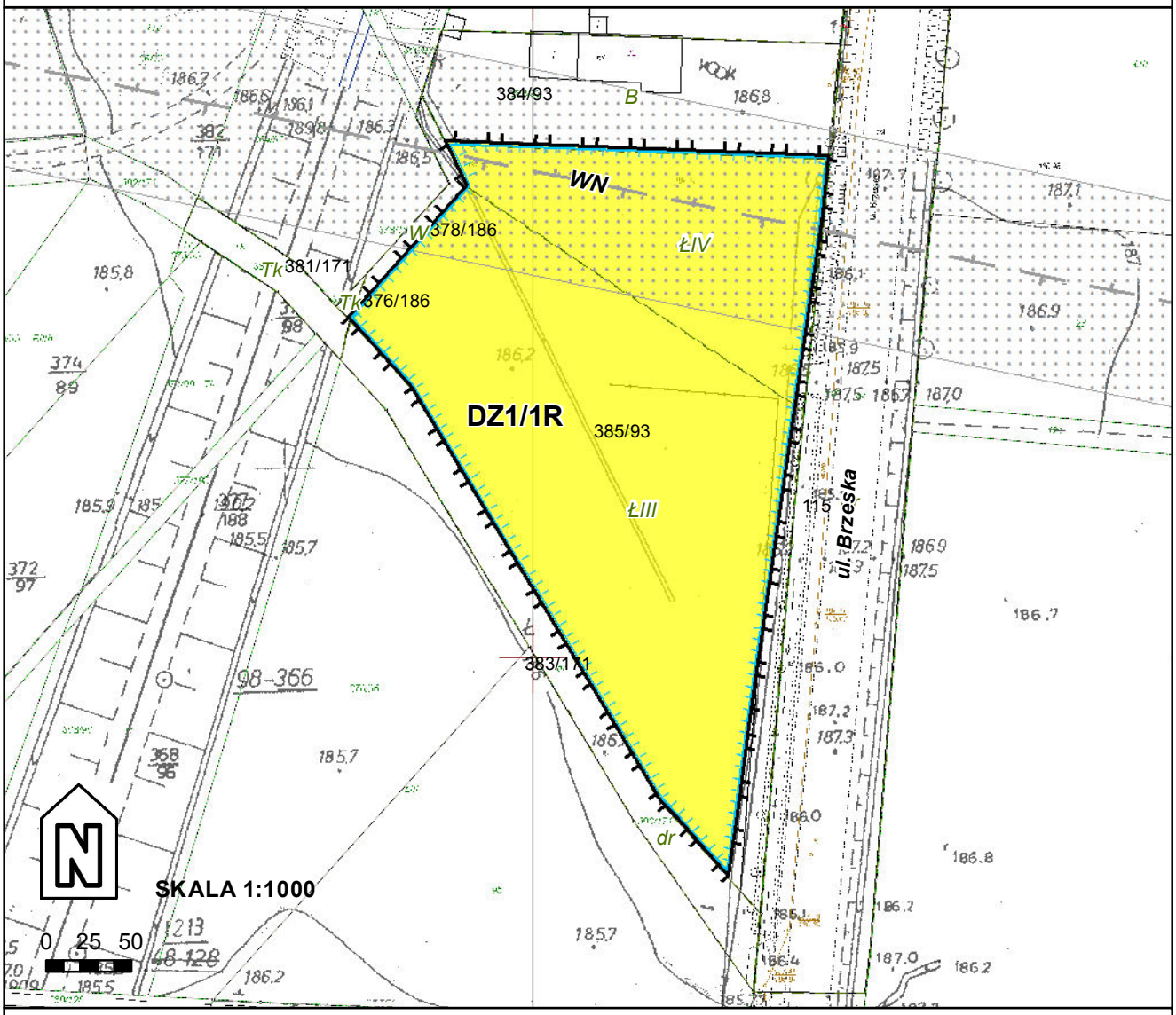
3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Z sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina osiągnie przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie miało dodatni wpływ na budżet gminy Racibórz.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta Racibórz uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurę formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.), i może stanowić przedmiot uchwalenia.

Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/1R teren rolniczy

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2% (obejmuje cały obszar)

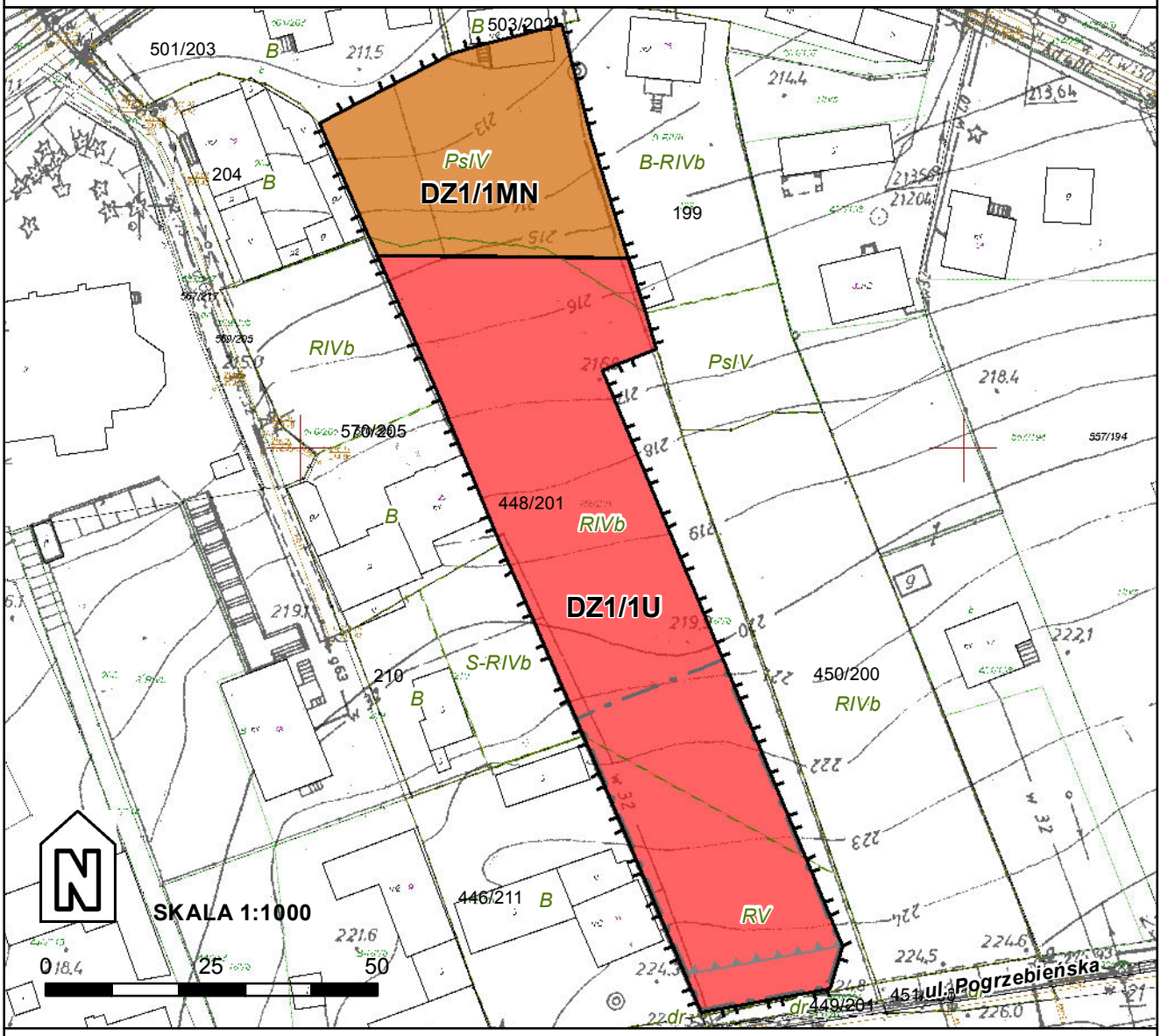
PROJEKTOWANE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

projektowane napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN)

Id: 8FF6BCD8-0AB1-4D2C-8C82-5C7B55BA9450. Podpisany

Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granice obszarów objętych planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

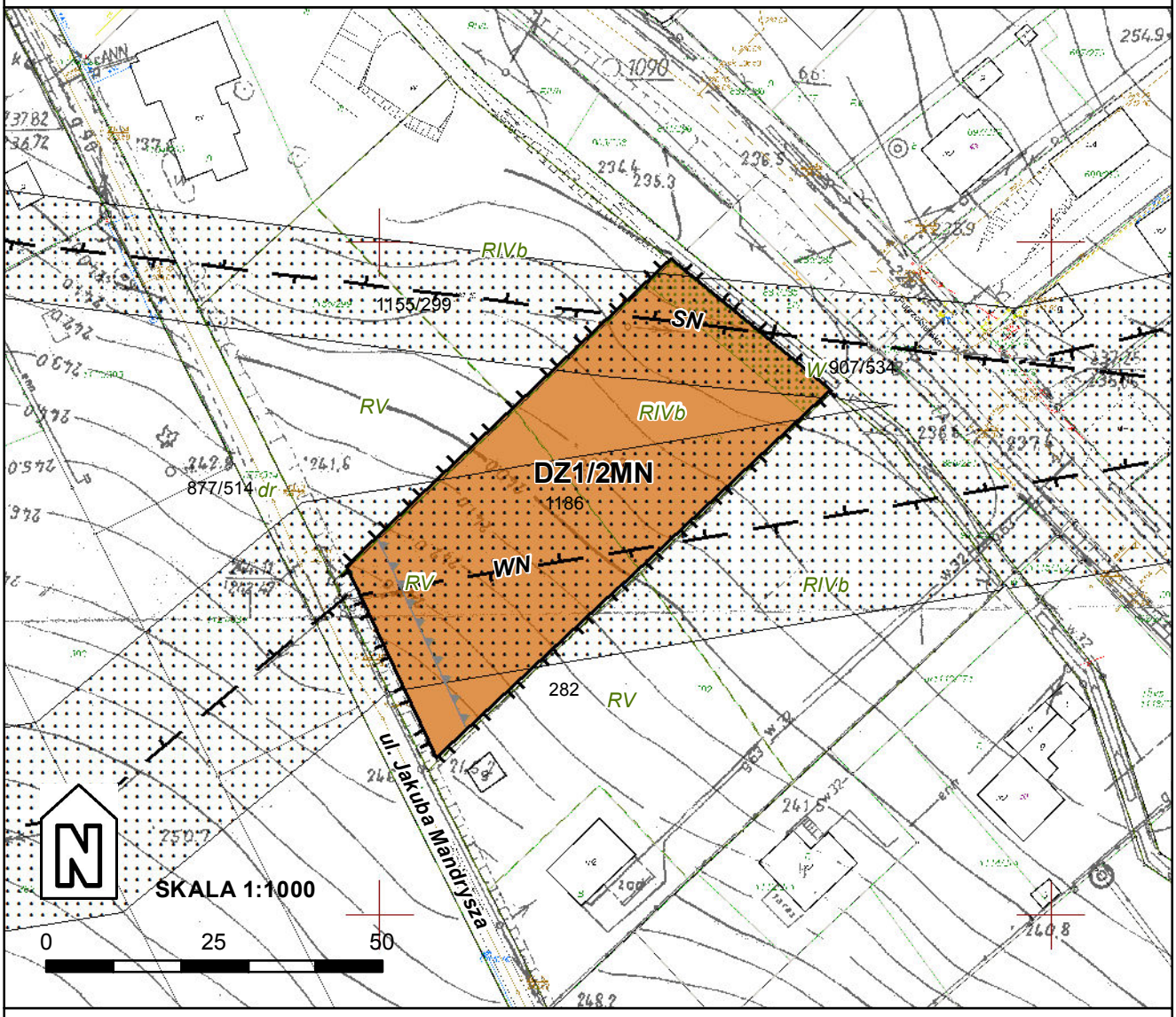
- DZ1/1MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- DZ1/1U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150m

Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/2MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia

strefa ochrony wartości przyrodniczych

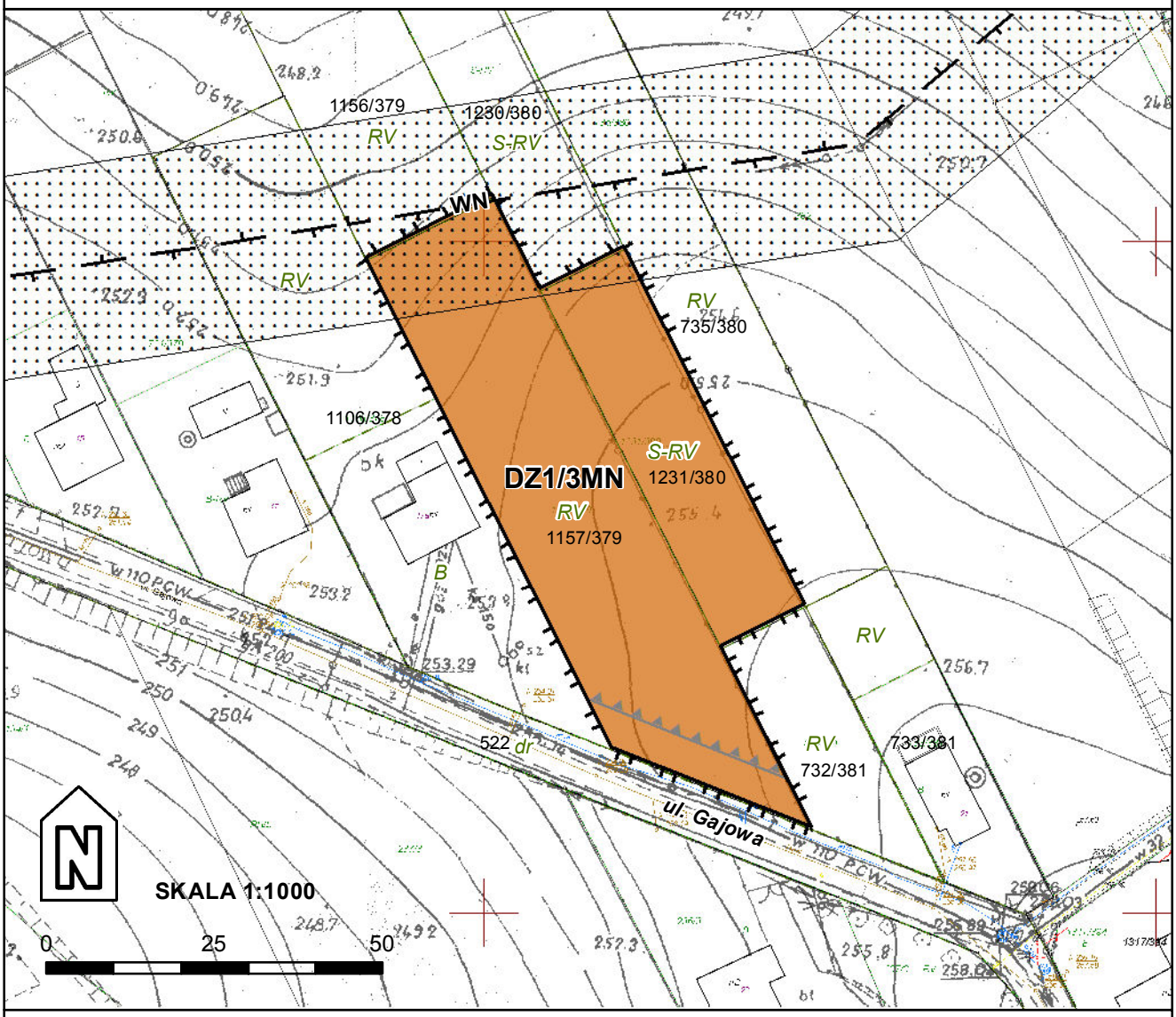
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego (WN) i średniego (SN) napięcia

Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/3MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia

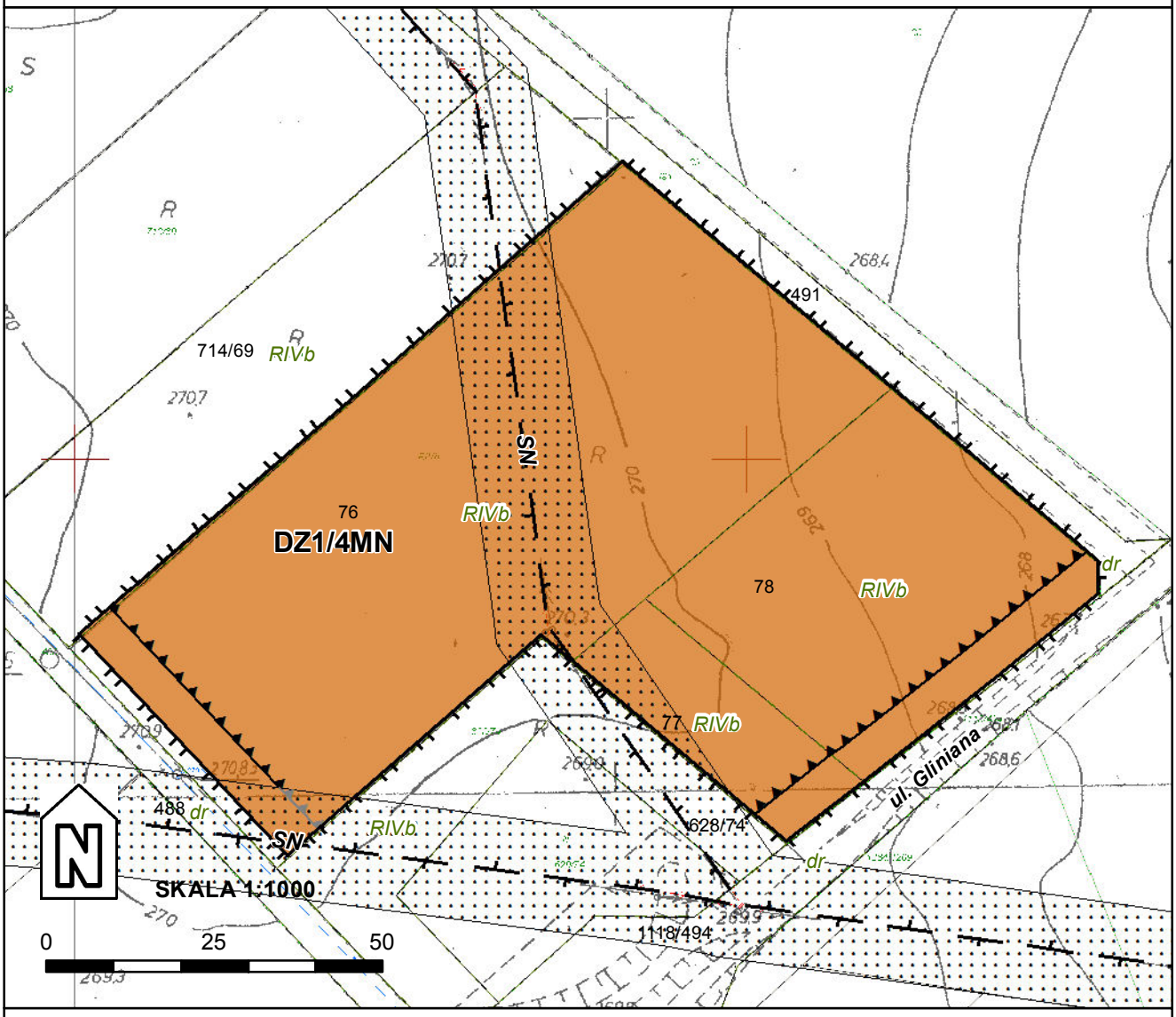
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (WN)

Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązująca linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/4MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia

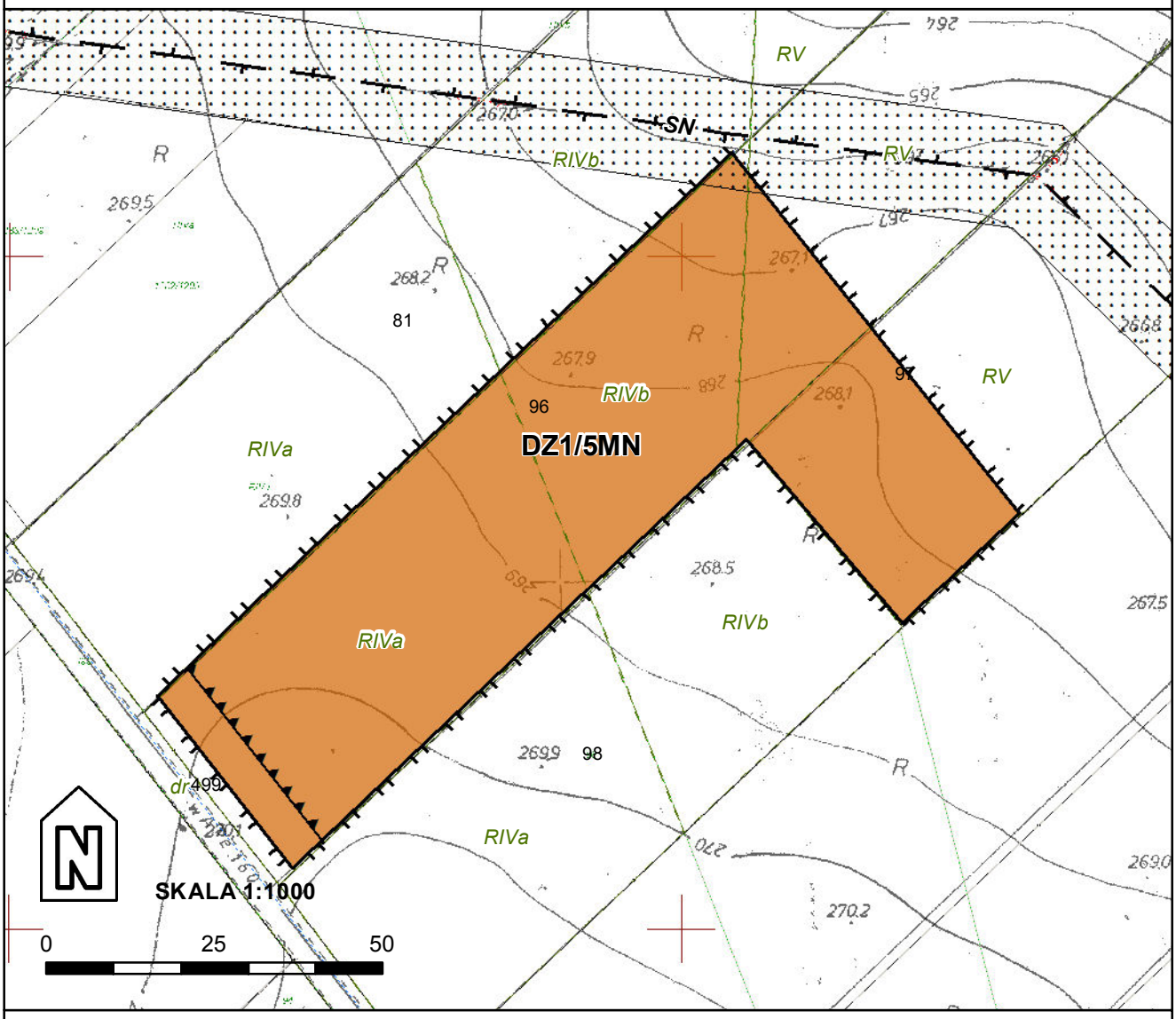
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN)

Załącznik Nr 1.6 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązująca linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/5MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia

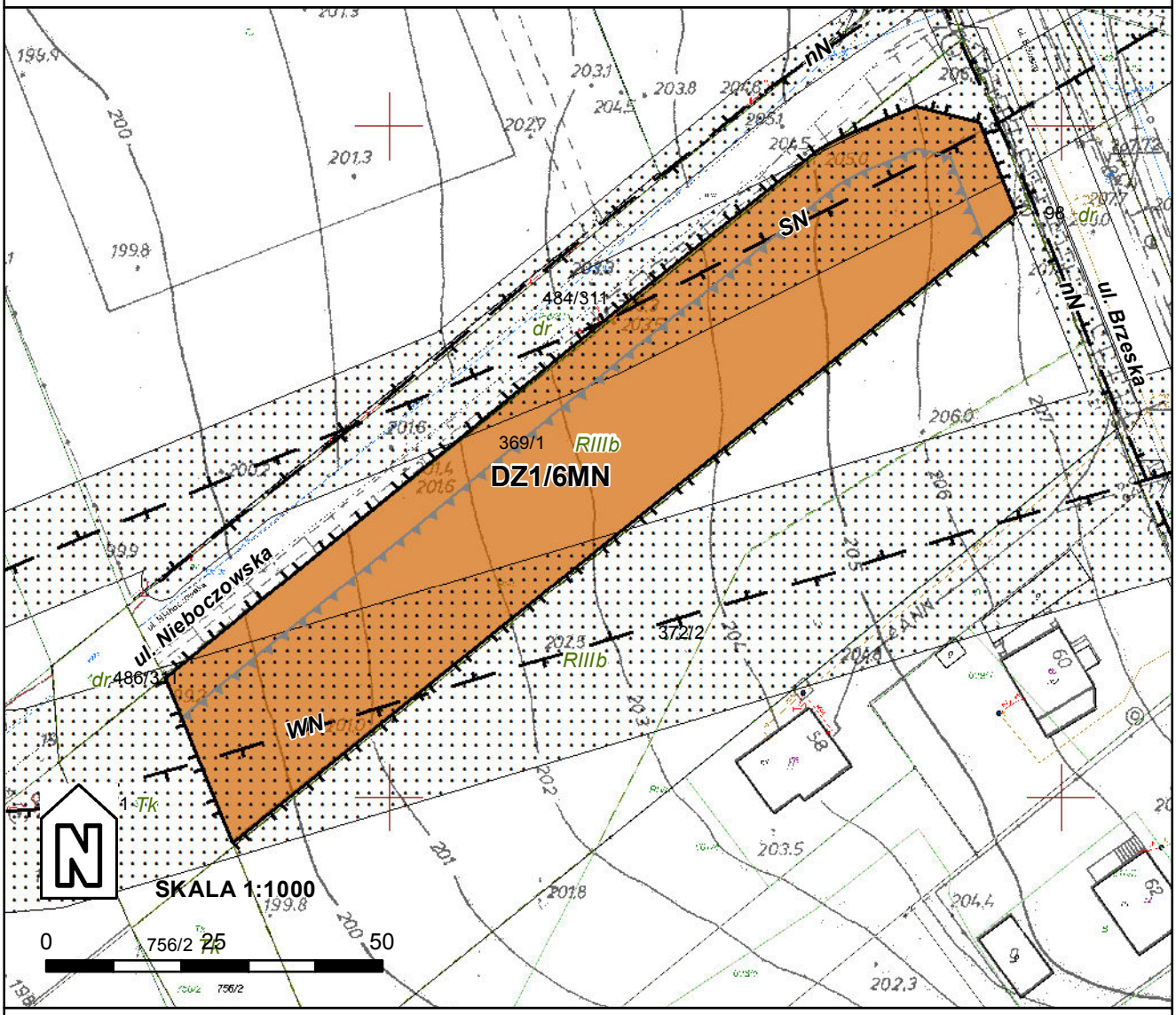
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia

Załącznik Nr 1.7 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/6MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia

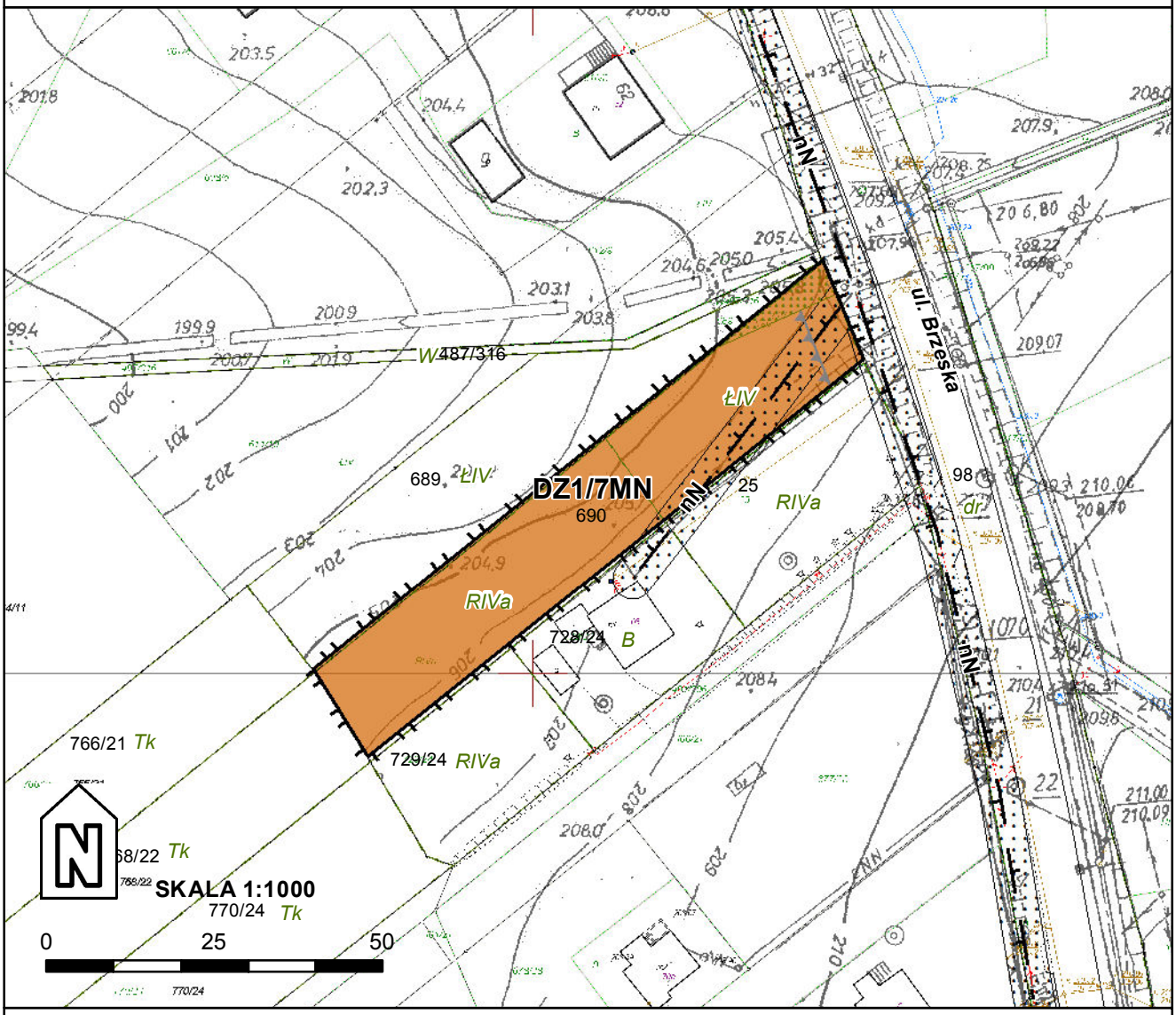
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego (nN), średniego (SN) i wysokiego (WN) napięcia

Załącznik Nr 1.8 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

DZ1/7MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia

strefa ochrony wartości przyrodniczych

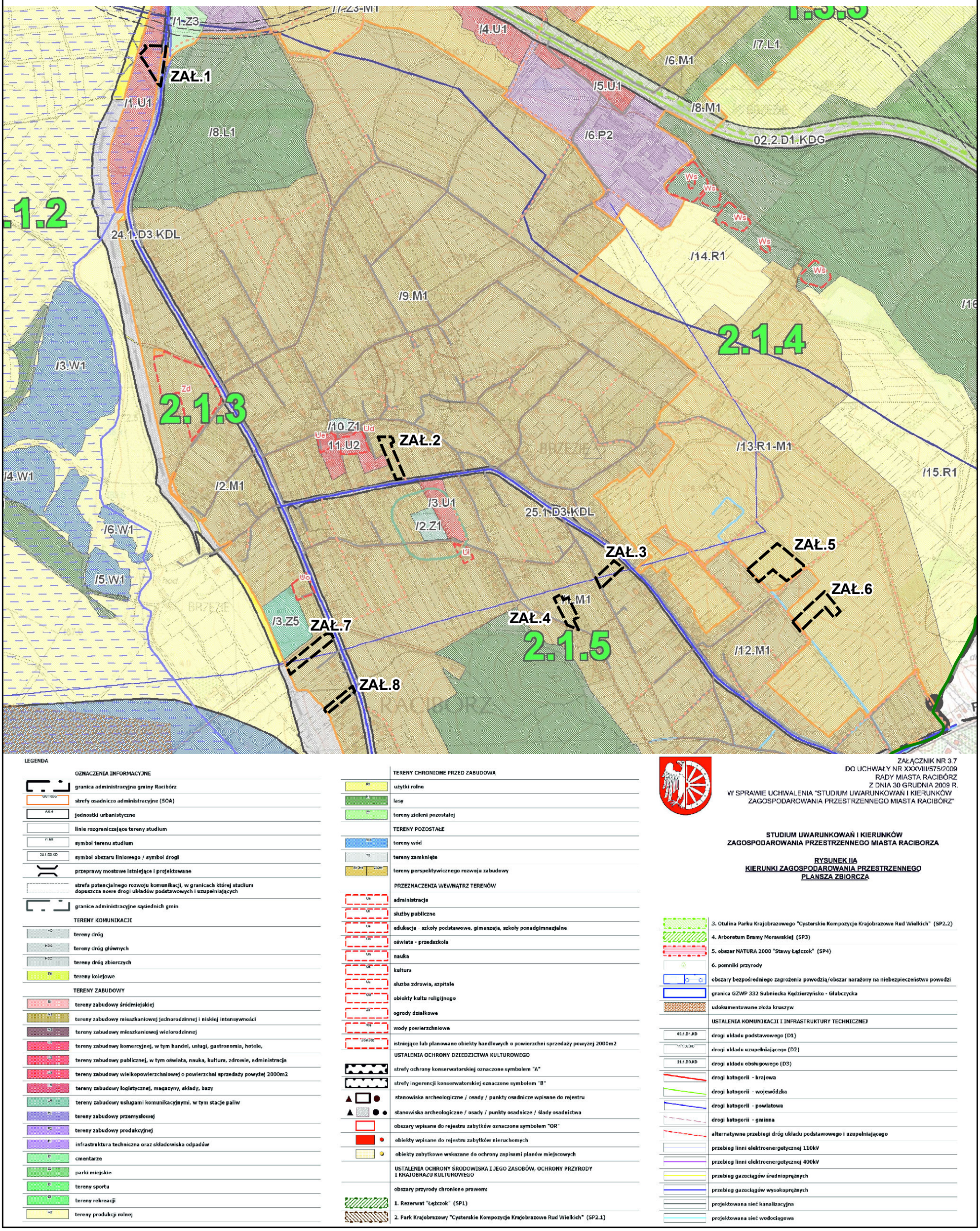
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)

Załącznik Nr 1.9 do Uchwały Nr XVII/220/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBÓRZ DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BRZEZIE W RACIBORZU



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/220/2016

Rady Miasta Racibórz

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lutego do 29 marca 2016 r.

Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 12 kwietnia 2016 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, tym samym Rada Miasta Racibórz nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/220/2016

Rady Miasta Racibórz

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) Rada Miasta Racibórz rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Brzezie w Raciborzu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tym samym nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad ich finansowania.