UCHWAŁA NR XXI/287/2016
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 28 września 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 r.) 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 Śródmieście w Raciborzu

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście obejmuje:

1) teren zlokalizowany przy ul. Chłopskiej;

2) teren zlokalizowany przy ul. Lompy;

3) teren zlokalizowany przy ul. Górnej;

4) teren zlokalizowany przy ul. Górnej;

5) teren zlokalizowany przy ul. Jana Pawła II;

6) teren zlokalizowany przy ul. Opawskiej;

7) teren zlokalizowany przy ul. Młyńskiej;

8) teren zlokalizowany przy ul. Opawskiej;

9) teren zlokalizowany przy ul. Opawskiej;

10) teren zlokalizowany przy ul. Katowickiej;

11) teren zlokalizowany przy ul. Ocickiej;

12) teren zlokalizowany przy ul. Szczęśliwej;

13) teren zlokalizowany przy ul. Warszawskiej;

14) teren zlokalizowany przy ul. Opawskiej;

15) teren zlokalizowany przy ul. Miechowskiej;

16) teren zlokalizowany przy ul. Kościuszki;

17) teren zlokalizowany przy ul. Eichendorffa;

18) teren zlokalizowany przy ul. Mariańskiej;

19) teren zlokalizowany przy ul. Chełmońskiego;

20) teren zlokalizowany przy ul. Lwowskiej;

21) teren zlokalizowany przy ul. Ogrodowej;

22) teren zlokalizowany przy ul. Wojska Polskiego;

23) teren zlokalizowany przy Placu Wolności;

24) teren zlokalizowany przy ul. Mariańskiej;

25) teren zlokalizowany przy ul. Mariańskiej;

stanowiące część terenów określonych w Uchwale Nr XXXVI/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, natomiast teren zlokalizowany przy ul. Podwale - załącznik graficzny nr 19 Uchwały Nr XXXVI/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. został wyłączony z opracowania planu miejscowego.

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 25 arkuszy rysunku planu ponumerowanych kolejno: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23, 1.24 i 1.25 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszu rysunku planu 1.26.

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) granice strefy ingerencji konserwatorskiej;

8) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

9) obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego.

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

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) 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;

7) 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;

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

9) 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;

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

11) 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 2016 r. poz. 672 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 z późn. zm.),

   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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej aktami wykonawczymi;

19) **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;

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

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

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

23) **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;

24) **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;

25) **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;

26) **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;

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

28) **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;

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

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

a) dojazdy, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,

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

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

d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;

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 2016 r. poz. 778 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) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

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

5) **U** – tereny zabudowy usługowej;

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

7) **R** – tereny rolnicze;

8) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 14 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 14 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.

5. Wyznacza się granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **HZ1/1UC**.

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) na terenach oznaczonych symbolami: **MW**, **MWU** w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;

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

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

5) 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;

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

7) na terenach objętych planem zakazuje się:

a) lokalizacji reklam, z wyłączeniem:

- terenów oznaczonych symbolami: **MNU**, **MWU**, **U**, **UC**, 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) lokalizacji reklam świetlnych na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/3U**, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 45 (ul. Jana Pawła II),

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

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

e) 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 terenów oznaczonych symbolami: **U**, **UC** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,

   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:

   a) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

   b) **MW** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

   c) **MNU**, **MWU** – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **HZ1/5U**, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka kędzierzyńsko – głubczycka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;

2) 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;

3) 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;

4) 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. 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 oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/5U** wskazuje się granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru A/1669/175/97 jako historyczny układ urbanistyczny, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady i regulacje, określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

2. Ustala się granice **strefy ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach której obowiązuje:

1) nakaz dostosowania nowej, wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w otaczającym krajobrazie w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji;

2) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż $6m^2$;

3) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, ogrodzeniach oraz na dachach;

4) zakaz umieszczania więcej niż 1 reklamy na jednej konstrukcji służącej do jej zamocowania;

5) zakaz lokalizowania reklamy wolnostojącej o wysokości wyższej niż 4 m, mierząc od poziomu terenu przy reklamie, do najwyższego elementu reklamy.

3. Ustala się granice **strefy ingerencji konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach której obowiązuje:

1) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż $6m^2$;

2) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, ogrodzeniach oraz na dachach.

4. Na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/2MN**, **HZ1/1MNU**, **HZ1/5U**, **HZ1/2R**, wskazuje się **stanowiska archeologiczne** wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się **strefę obserwacji archeologicznej**, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W ramach stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 4 oraz w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w ust. 5, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

7. Na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/4MW**, **HZ1/5MW**, **HZ1/16U**, ustala się **obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego**, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których obowiązuje:

1) nakaz zachowania: gabarytów, kąta nachylenia połaci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) nakaz zachowania istniejącej kapliczki zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/5MW**, przy czym dopuszcza się jej przeniesienie w obszarze terenu **HZ1/5MW**;

3) na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4MW** dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, wyłącznie na tyłach tego budynku, z zakazem zabudowy wzdłuż elewacji frontowej budynku zlokalizowanej od strony ul. Ogrodowej oraz elewacji bocznych widocznych

od strony ul. Ogrodowej, przy czym obowiązują parametry zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

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

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U**, **HZ1/2U**, **HZ1/1MNU**, wskazuje się pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U**, **HZ1/2U**, wskazuje się pas izolujący teren cmentarny o szerokości 50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W pasach izolujących teren cmentarny, o których mowa w ust. 1 i 2, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy oraz w pozostałych ustaleniach planu.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Przestrzeń publiczną w obszarach objętych planem stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **HZ1/1KDD**.

2. W obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz oddzielenia ruchu pieszego i rowerowego od ruchu samochodowego;

2) nakaz dostosowania wysokości krawężników do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo;

3) możliwość realizacji obiektów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;

4) nakaz stosowania ujednoliconego charakteru dla elementów użytkowych, w szczególności: lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych, koszy na śmieci.

Rozdział 8.
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 14 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielenia nowych działek, nowo wydzielane 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 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **HZ1/1KDD**, dla którego szczegółowe ustalenia określono w §25.

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 14 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. 1. 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) dopuszcza się przebudowę i zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej;

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

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

5) dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników na gaz;

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

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

8) 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.

2. 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 pasach izolujących teren cmentarny, o którym mowa w §9 ust. 1 i 2, 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.

3. 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.

4. 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 kanalizacji 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. 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 12.
Tereny inwestycji celu publicznego znaczeniu lokalnym

§ 16. W obszarach objętych planem wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem **HZ1/1KDD**.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. 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 terenach oznaczonych symbolami: **U**, **UC**;

2) 5% na pozostałych terenach.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **HZ1/1MN – HZ1/4MN:**

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

2) **nakazy:**

a) nowo wydzielane 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 **HZ1/1MN** – co najmniej 20,0 m i co najmniej 600,0 m^2, **HZ1/2MN** – co najmniej 12,0 m i co najmniej 350,0 m^2, **HZ1/3MN**, **HZ1/4MN** – co najmniej 12,0 m i co najmniej 200,0 m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MN** – co najmniej 12,0 m i co najmniej 300,0 m^2, na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/2MN** – co najmniej 12,0 m i co najmniej 350,0 m^2, **HZ1/3MN, HZ1/4MN** – co najmniej 12,0 m i co najmniej 200,0 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 – 40%,

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, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem **HZ1/4MN**, na którym można realizować działalności, takie jak: stacje obsługi pojazdów, stacje kontroli pojazdów niezależnie od podstawowego przeznaczenia terenu,

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 zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze między innymi takiej jak szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: **HZ1/3MN**, **HZ1/4MN**,

c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **HZ1/1MW – HZ1/5MW:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rozumiana jako budynki mieszkalne wielorodzinne, budynki garażowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MW** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/2MW i HZ1/3MW, HZ1/5MW** – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4MW** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 17,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 60%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MW** – minimalna 0,1, maksymalna 1,8,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/2MW i HZ1/3MW, HZ1/5MW** – minimalna 0,1, maksymalna 2,4,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4MW** – minimalna 0,1, maksymalna 3,

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

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4MW** – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4MW** – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1MW, HZ1/2MW, HZ1/3MW, HZ1/5MW** – 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1MW, HZ1/2MW, HZ1/3MW, HZ1/5MW** – 1 miejsce do parkowania 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,

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

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4MW** – 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 5 do 9 lub 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 10,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1MW, HZ1/2MW, HZ1/3MW, HZ1/5MW** – 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret czwarte wynosi co najmniej 5,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) 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 warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

c) 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),

d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

e) realizacji budynków garażowych, w których ilość stanowisk postojowych jest mniejsza niż 6,

f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi w obrębie terenu;

4) **dopuszczenia:**

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

b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej,

c) lokalizacji w istniejących budynkach miejsc postojowych realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 20. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami: **HZ1/1MNU i HZ1/2MNU:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi, w tym usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

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

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 350,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – co najmniej 8,0 m i co najmniej 250,0 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m^2,

b) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 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 – 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MNU** – 50%,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/2MNU** – 25%,

f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MNU** – minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/2MNU** – minimalna 0,1, maksymalna 1,2,

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

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MNU** – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MNU** – 1 miejsce do parkowania na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/2MNU** – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/2MNU** – 1 miejsce do parkowania 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:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/1MNU** – 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9 lub 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/2MNU** – 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret czwarte wynosi co najmniej 5,

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 warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

c) 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),

d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

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

4) **dopuszczenia:**

a) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2,

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

§ 21. Ustalenia planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **HZ1/1MWU:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi, w tym usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 60%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 2,0,

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

- 5 miejsc do parkowania na 1 budynek mieszkalny,

- 1 miejsce do parkowania 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,

g) 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. f tiret drugie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f 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,

h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,

i) 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 warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

c) 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),

d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

e) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno - usługowymi, zlokalizowanymi w obrębie terenu;

4) **dopuszczenia:**

a) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2,

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

§ 22. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **HZ1/1U – HZ1/16U:**

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

2) **nakazy:**

a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U, HZ1/2U, HZ1/3U, HZ1/4U, HZ1/8U, HZ1/9U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/5U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/6U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/7U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 7,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/10U** – 18,0 m, z wyłączeniem istniejącego komina, gdzie dopuszcza się jego rozbudowę i nadbudowę do wysokości 25 m, w celu jego adaptacji do nowych funkcji, np.: budowy windy, schodów, platformy widokowej,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/11U** – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/12U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/13U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/14U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/15U** – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15,0 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/16U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/3U, HZ1/13U** – 70%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U, HZ1/2U, HZ1/4U, HZ1/12U** – 60%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/5U, HZ1/6U, HZ1/8U, HZ1/9U, HZ1/14U** – 80%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/7U, HZ1/10U, HZ1/11U, HZ1/15U, HZ1/16U** – 100%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/3U, HZ1/5U, HZ1/6U, HZ1/14U** – 10%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U, HZ1/2U, HZ1/4U, HZ1/12U, HZ1/13U** – 30%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/8U, HZ1/9U** – 20%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/7U, HZ1/10U, HZ1/11U, HZ1/15U, HZ1/16U** – 0%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/3U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,4,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U, HZ1/2U, HZ1/4U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,2,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/5U, HZ1/14U** – minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/6U, HZ1/15U** – minimalna 0,1, maksymalna 3,0,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/7U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,0,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/8U, HZ1/12U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,6,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/9U, HZ1/13U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,4,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/10U, HZ1/11U** – minimalna 0,1, maksymalna 3,0,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/16U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,7,

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

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/1U, HZ1/2U, HZ1/3U, HZ1/5U, HZ1/7U, HZ1/8U, HZ1/9U, HZ1/10U, HZ1/11U, HZ1/12U, HZ1/14U, HZ1/15U, HZ1/16U** – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/4U, HZ1/6U** – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/13U** – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ1/4U, HZ1/5U, HZ1/12U, HZ1/16U** – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

g) 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. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi od 5 do 9,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie 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,

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem terenu przyległego do drogi krajowej nr 45, dla którego obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,

i) 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, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: **HZ1/3U, HZ1/6U, HZ1/10U, HZ1/11U**, z zastrzeżeniem lit. b,

b) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m. in.: stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, myjni samochodowych na terenie oznaczonym symbolem **HZ1/4U**, w ramach którego dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z obsługą samochodów wyłącznie w zakresie realizacji: stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych oraz komisów samochodowych,

c) 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),

d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

e) realizacji usług gastronomii, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności w obrębie pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu,

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

4) **dopuszczenia:**

a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: **HZ1/1U, HZ1/2U, HZ1/3U, HZ1/6U, HZ1/7U, HZ1/8U, HZ1/9U, HZ1/10U, HZ1/11U, HZ1/13U, HZ1/14U, HZ1/15U,**

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

§ 23. Ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, oznaczonego symbolem **HZ1/1UC:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi handlowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz usługi komercyjne, usługi gastronomii, usługi publiczne, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

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

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 90%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

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

f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowanych na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

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

- 1 miejsce parkingowe, jeżeli liczba miejsc do parkowania na terenie wynosi od 6 do 9,

- 2 miejsca parkingowe, jeżeli liczba miejsc do parkowania 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,

h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,

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

§ 24. Ustalenia planu dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **HZ1/1R i HZ1/2R:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy rolnicze, łąki, pastwiska, zieleń śródpolna, ogrody, sady oraz zabudowa związana z prowadzeniem działalności rolniczej, obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze, między innymi takie obiekty jak: szklarnie i tunele foliowe, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

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

f) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy związanej z podstawowym przeznaczeniem terenu, przynależnym zagospodarowaniem terenu oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszcza się** lokalizację w ramach działki budowlanej budynków gospodarczych, zbiorników i magazynów na zboże, płody rolne oraz magazynów na sprzęt rolniczy.

§ 25. Ustalenia planu dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **HZ1/1KDD:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy dojazdowej;

2) **nakaz** utrzymania szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynoszącej 10,0 m, z placem do zawracania samochodów o wymiarach 15,0 m na 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,

b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,

c) miejsca parkingowe.

Rozdział 15.
Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu stanowiła Uchwała Nr XXXVI/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, która obejmowała 26 odrębnych obszarów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu obejmuje 25 obszarów zlokalizowanych przy ulicach: ul. Chłopskiej; ul. Lompy; ul. Górnej (2 tereny); ul. Jana Pawła II;. Opawskiej (4 tereny); ul. Młyńskiej; ul. Katowickiej; ul. Ocickiej; ul. Szczęśliwej; ul. Warszawskiej; ul. Miechowskiej; ul. Kościuszki; ul. Eichendorffa; ul. Mariańskiej (3 tereny); ul. Chełmońskiego; ul. Lwowskiej; ul. Ogrodowej; ul. Wojska Polskiego; ul. Placu Wolności.

Teren zlokalizowany przy ul. Podwale (załącznik graficzny nr 19 Uchwały Nr XXXVI/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r.) został wyłączony z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu. W trakcie realizacji procedury sporządzenia planu miejscowego właściciel terenu zlokalizowanego przy ul. Podwale złożył wniosek o zaprzestanie realizacji procedury sporządzenia nowego planu dla przedmiotowego terenu i pozostawienia aktualnie obowiązujących zapisów planu tj. Uchwały Nr XLIII/651/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 maja 2006 r. Dlatego też z opracowania planu miejscowego wyłączono teren wskazany na załączniku graficznym nr 19 Uchwały Nr XXXVI/510/14 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r.

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 14 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 kulturowego oraz w Rozdziale 14 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;

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 08.07.2014 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. Na rysunku planu wyznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej oraz granice strefy ingerencji konserwatorskiej, w ramach których ustalono nakazy i zakazy. Na terenie oznaczonym symbolem HZ1/5U wskazano zgodnie z rysunkiem planu granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rejestru A/1669/175/97 jako historyczny układ urbanistyczny, dla którego obowiązują zasady i regulacje, określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. Na terenach oznaczonych symbolami: HZ1/2MN, HZ1/1MNU, HZ1/5U, HZ1/2R, wskazano zgodnie z rysunkiem planu stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, w ramach których obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. Na terenach oznaczonych symbolami: HZ1/4MW, HZ1/5MW, HZ1/16U, wyznaczono zgodnie z rysunkiem obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego, dla których określono regulacje zapewniające ich zachowanie i ochronę, a także odtworzenie ich zabytkowej wartości. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

W trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projekt planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach;

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 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów określono wymaganą liczbę 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 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

W obszarach objętych planem wyznaczono publiczny teren komunikacji drogowej, oznaczony symbolem HZ1/1KDD, który tożsamy jest z przebiegiem istniejącej publicznej drogi dojazdowej - ul. Chorzowska (rysunek planu - załącznik nr 1.11)

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 HZ1/1KDD (rysunek planu - załącznik nr 1.11).

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:**

Potrzeby interesu publicznego zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego ustalone w Rozdziale 12, określające tereny inwestycji celu publicznego oraz w Rozdziale 10, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren oznaczony symbolem HZ1/1KDD (rysunek planu - załącznik nr 1.11). W Rozdziale 7 określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, która w obszarach objętych planem stanowi teren drogi publicznej oznaczonej symbolem HZ1/1KDD.

Regulacje i wymagania dotyczące przestrzeni publicznych na terenach dróg publicznych 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 Rozdziale 10 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W obszarach objętych planem wyznacza się publiczny teren komunikacji drogowej - teren publicznej drogi klasy dojazdowej, oznaczony symbolem HZ1/1KDD, który tożsamy jest z przebiegiem istniejącej publicznej drogi dojazdowej - ul. Chorzowska (rysunek planu - załącznik nr 1.11).

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 §14 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1114 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 262, z późn. zm.), 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 310/2015 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/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście 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 wyznaczonym terminie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu wpłynęło 5 uwag. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 762/2016 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 2 maja 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu 2 uwagi nie zostały uwzględnione oraz 3 uwagi zostały uwzględnione częściowo. 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. Jedna z ww. uwag dotyczyła terenu zlokalizowanego przy ul. Podwale, który został wyłączony z opracowania planu miejscowego, z uwagi na okoliczności opisane na wstępie uzasadnienia, dlatego też rozpatrzenie tej uwagi staje się bezprzedmiotowe.

Lista nieuwzględnionych uwag stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

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 §14 ust. 2. 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.

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 310/2015 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/510/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu.

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

W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu wpłynęło 5 uwag. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 762/2016 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 2 maja 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu 2 uwagi nie zostały uwzględnione oraz 3 uwagi zostały uwzględnione częściowo. Jedna z ww. uwag dotyczyła terenu zlokalizowanego przy ul. Podwale, który został wyłączony z opracowania planu miejscowego, z uwagi na okoliczności opisane na wstępie uzasadnienia, dlatego też rozpatrzenie tej uwagi staje się bezprzedmiotowe. Zmiany

wprowadzone do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag nie wymagały ponowienia procedury planistycznej.

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 2, nr 3, nr 4, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 14 i nr A mające swój przebieg głownie w ciągach ulic Ocickiej, Opawskiej, Łąkowej, Kościuszki, Kolejowej, Pocztowej, Batorego, Londzina, Wojska Polskiego, Mariańskiej, Ogrodowej, Jana Pawła II, Matejki, Słowackiego, Miarki oraz Mickiewicza;

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

Tereny wyznaczone w planie położone są wzdłuż istniejących publicznych ciągów komunikacji drogowej, w ramach których odbywa się również ruch pieszy i rowerowy. Plan utrwala te funkcje komunikacyjne na wyznaczonej drodze publicznej. Zapisy planu 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 z późn. zm.), 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 zlokalizowane są w następujących strefach osadniczo - administracyjnych (SOA):

- obszary przedstawione na rysunku planu na załącznikach nr 1.1-1.6, nr 1.10, nr 1.11, nr 1.19, - strefa osadniczo - administracyjna Śródmieście Zachód,

- obszary przedstawione na rysunku planu na załącznikach nr 1.7, nr 1.8, nr 1.12-1.14, nr 1.16-1.18, nr 1.20-1.25 - strefa osadniczo - administracyjna Śródmieście Centrum,

- obszary przedstawione na rysunku planu na załącznikach nr 1.9, nr 1.15 - strefa osadniczo - administracyjna Śródmieście Południe;

- 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 Śródmieście 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), i może stanowić przedmiot uchwalenia.

Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/1MNU — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- HZ1/1U — teren zabudowy usługowej

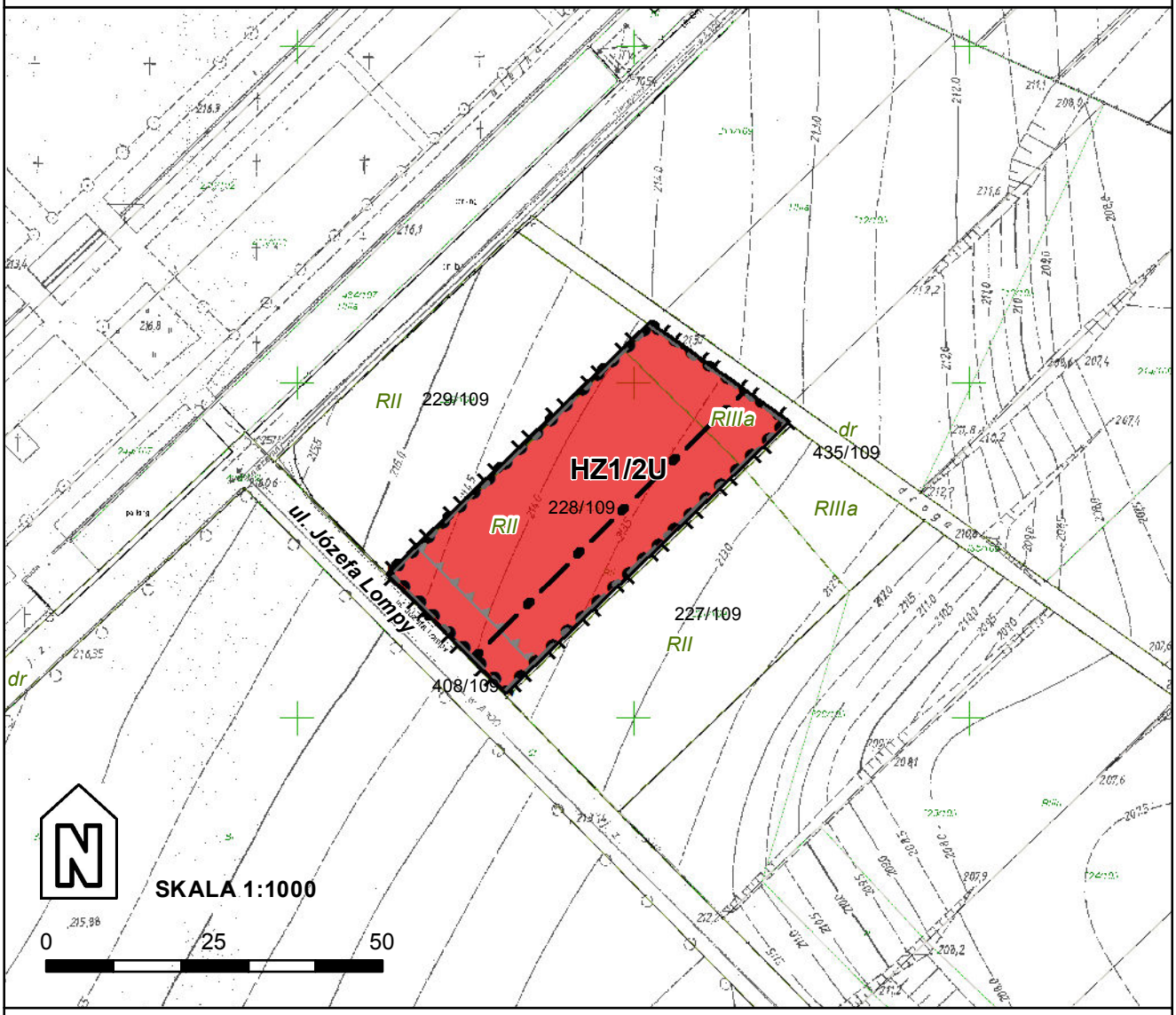
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- stanowisko archelologiczne wpisane do rejestru zabytków
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 50m
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150m
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

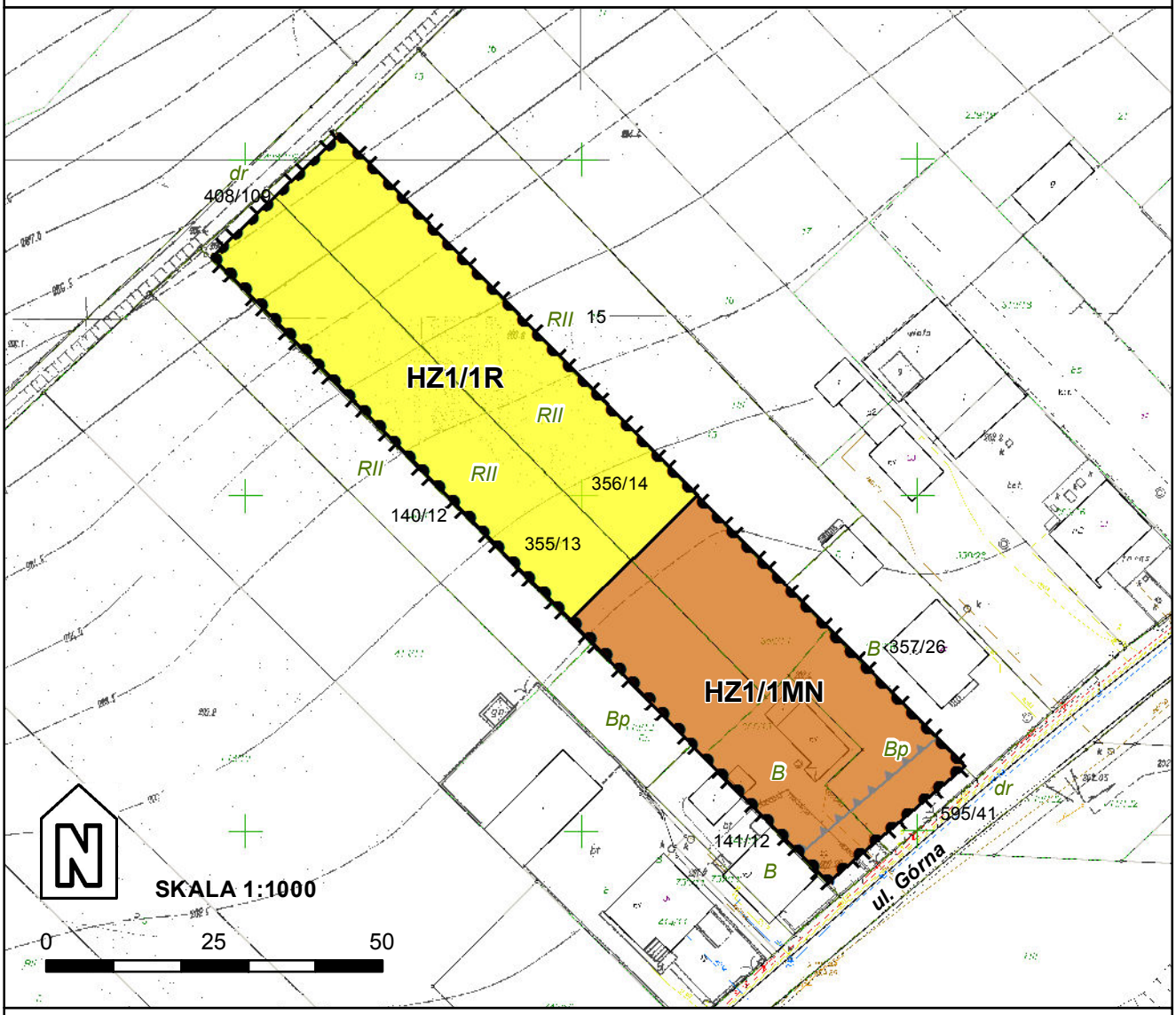
- HZ1/2U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 50m
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150m (obejmuje cały obszar)
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

HZ1/1R teren rolniczy

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

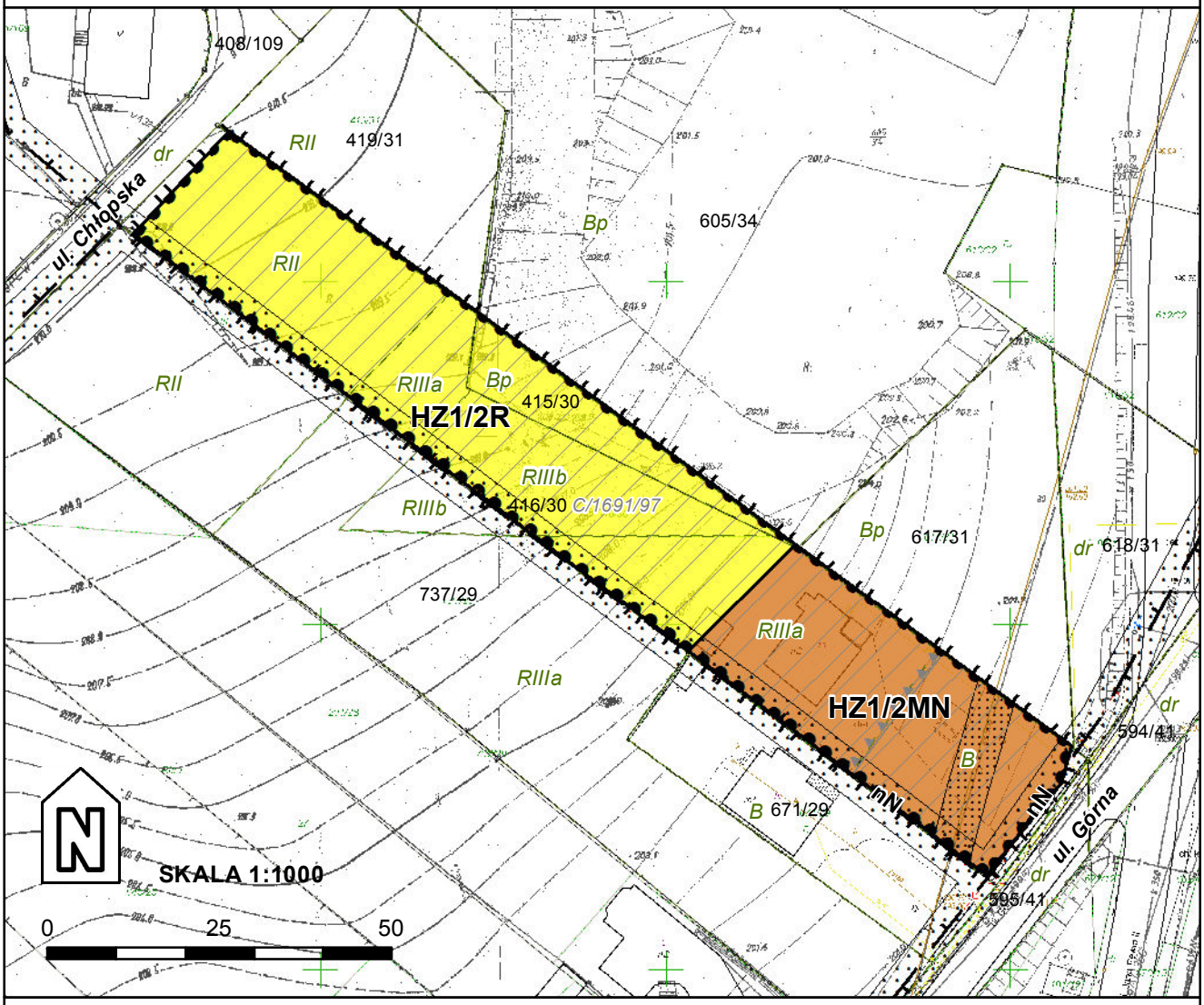
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/2MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- HZ1/2R — teren rolniczy
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- stanowisko archelologiczne wpisane do rejestru zabytków (obejmuje cały obszar)
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

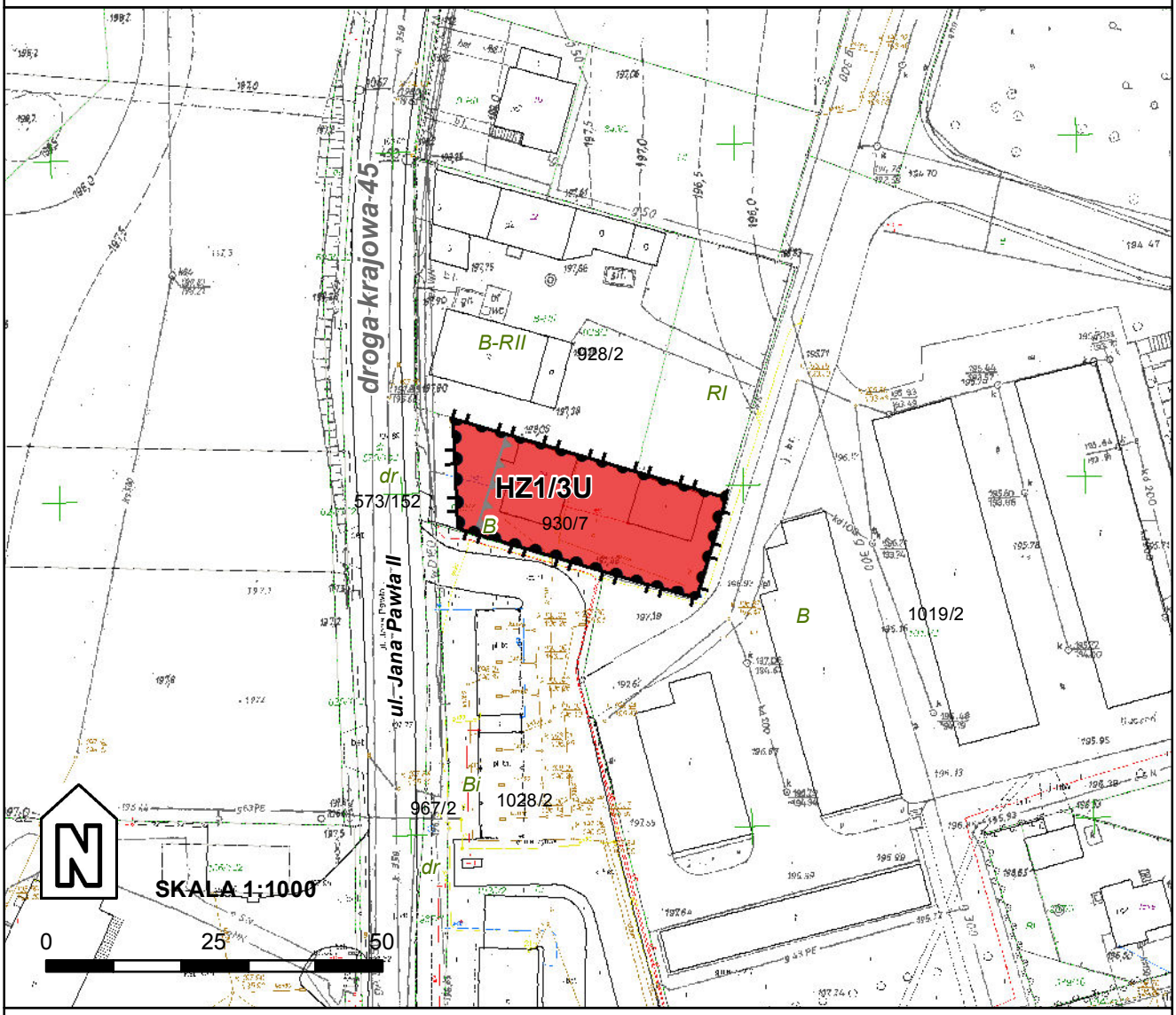
ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- kanalizacja sanitarna
- napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)
- strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia
- strefa techniczna

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/3U — teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

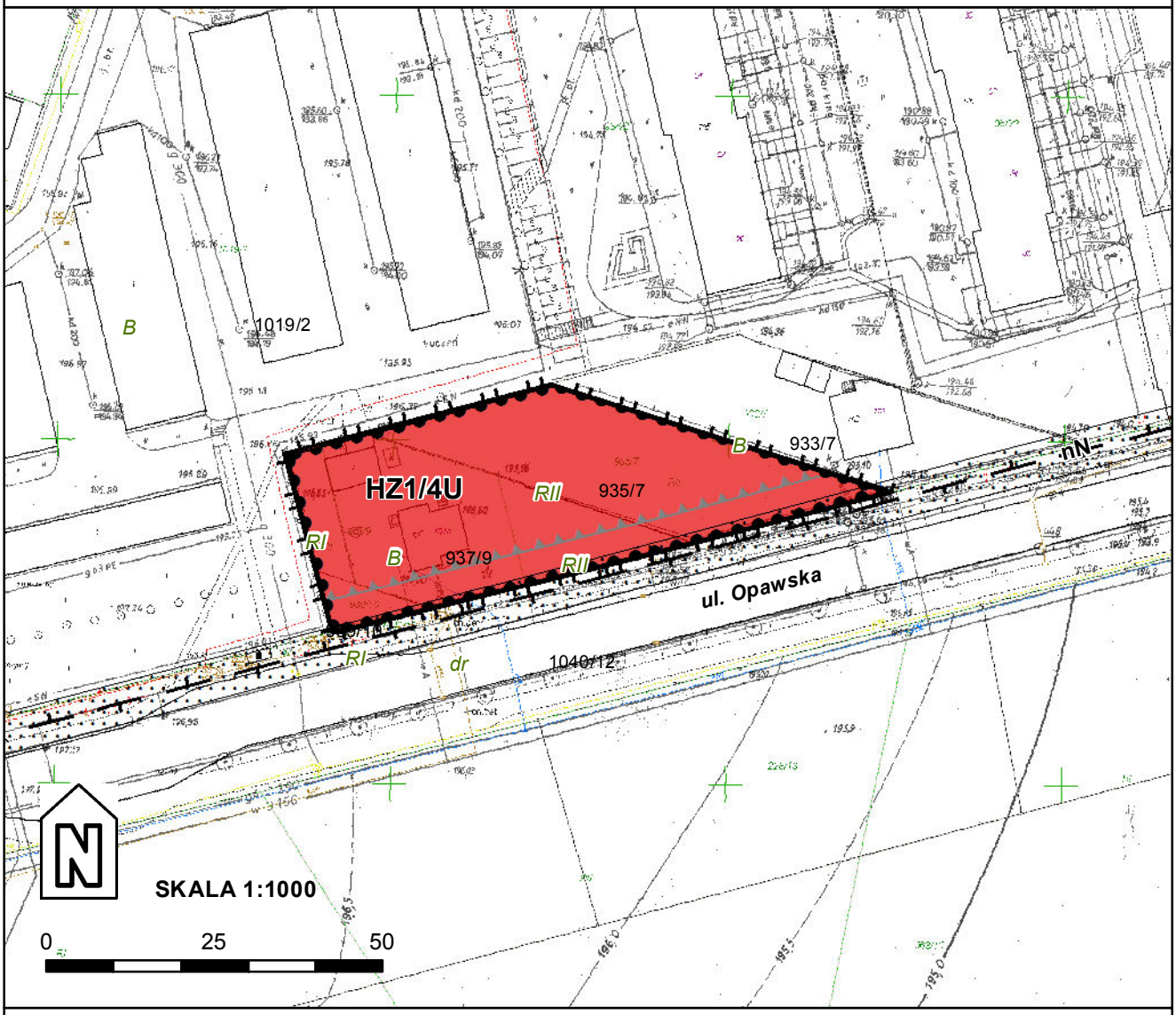
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.6 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/4U teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

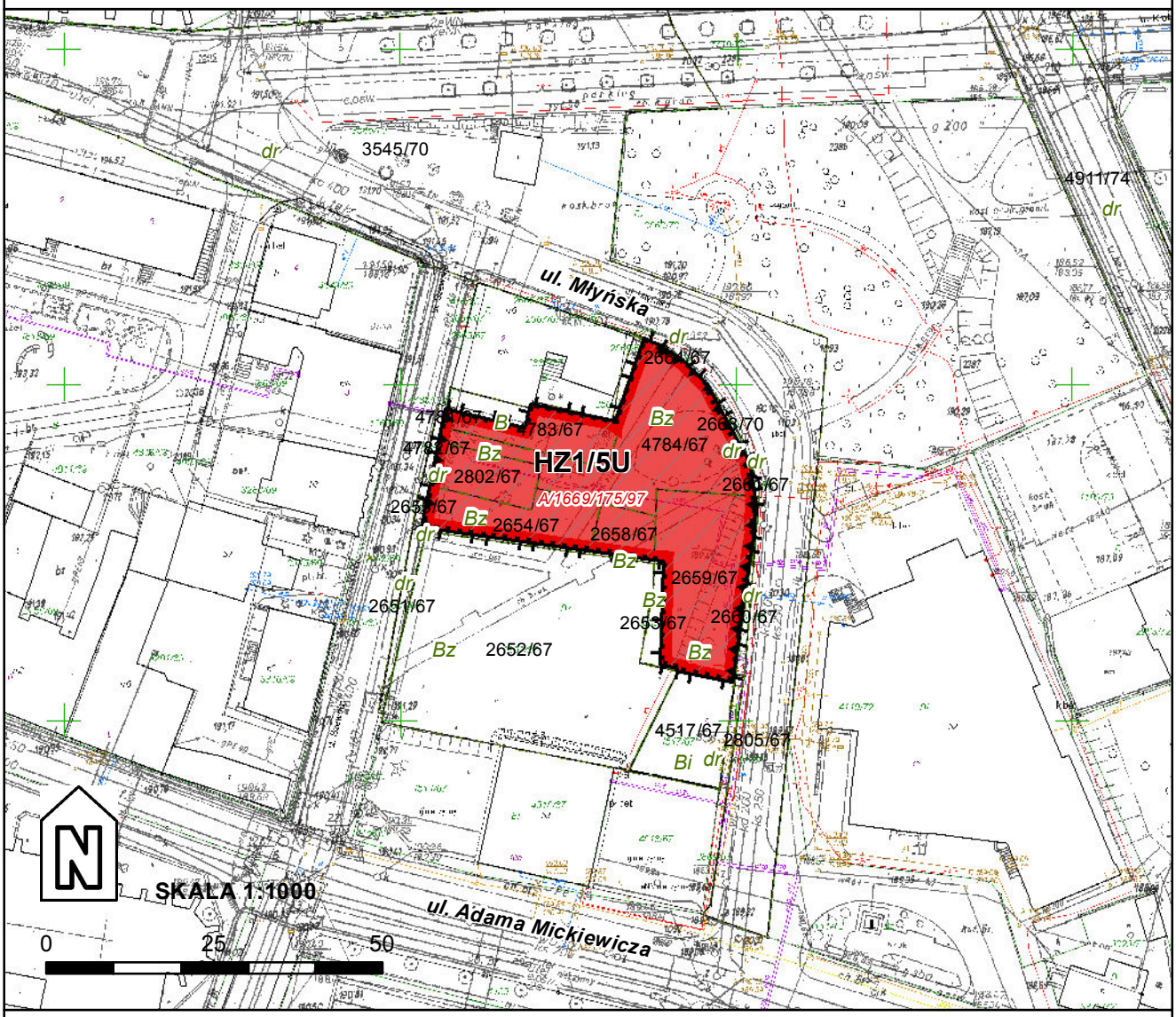
ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia

Załącznik Nr 1.7 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/5U — teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ochrony konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

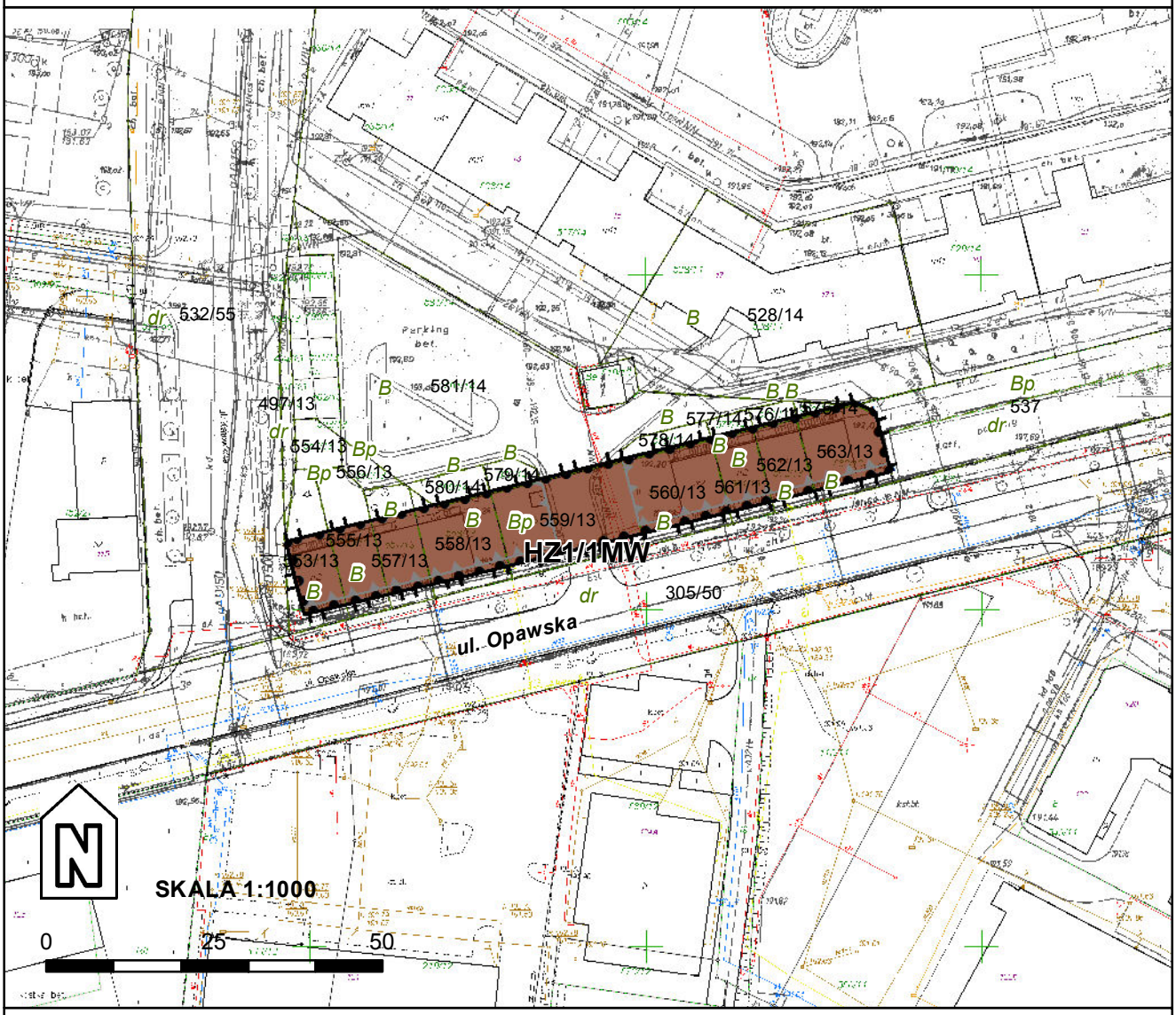
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (obejmuje cały obszar)

granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków wraz z numerem z rejestru (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.8 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/1MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

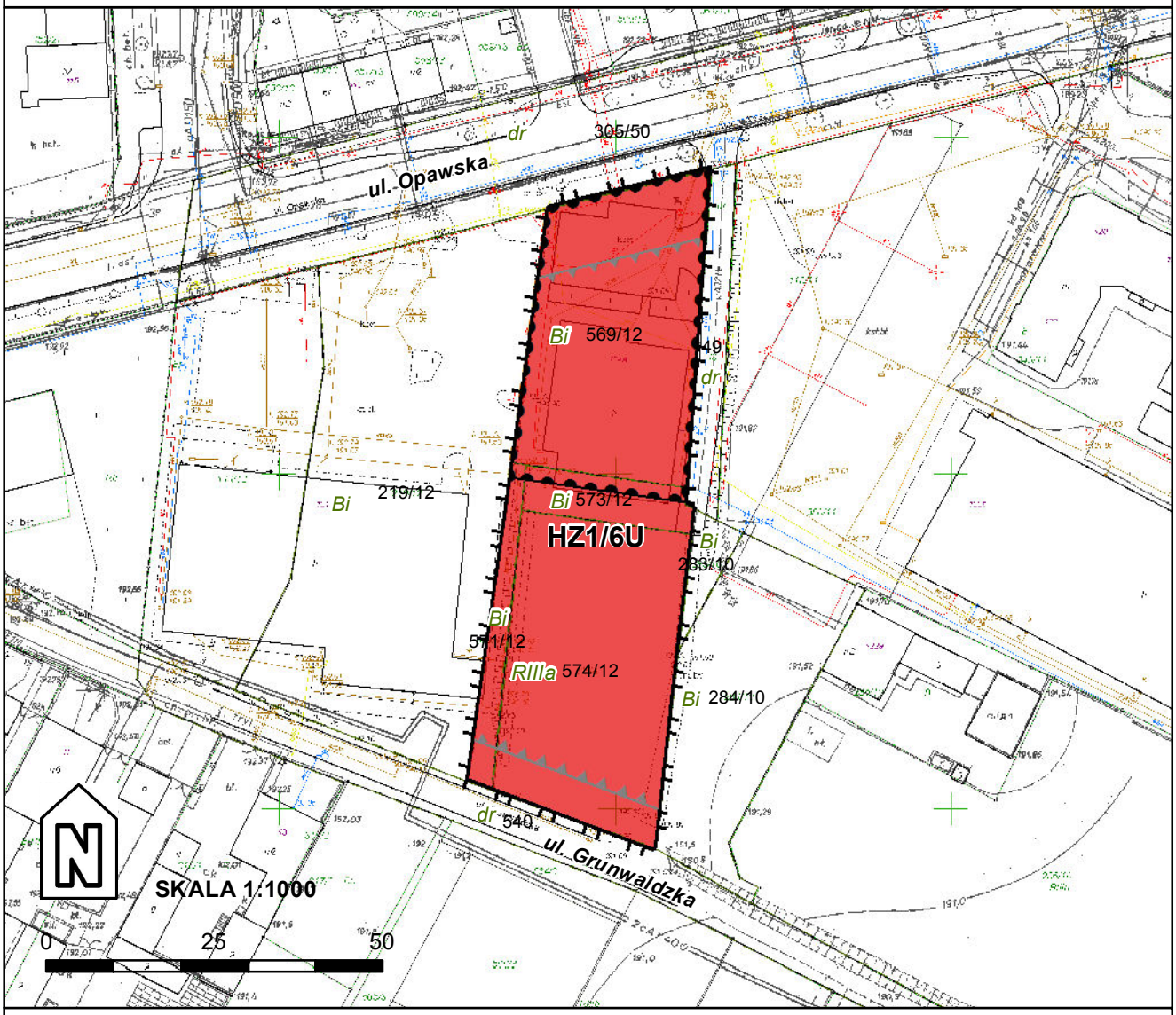
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.9 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/6U teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

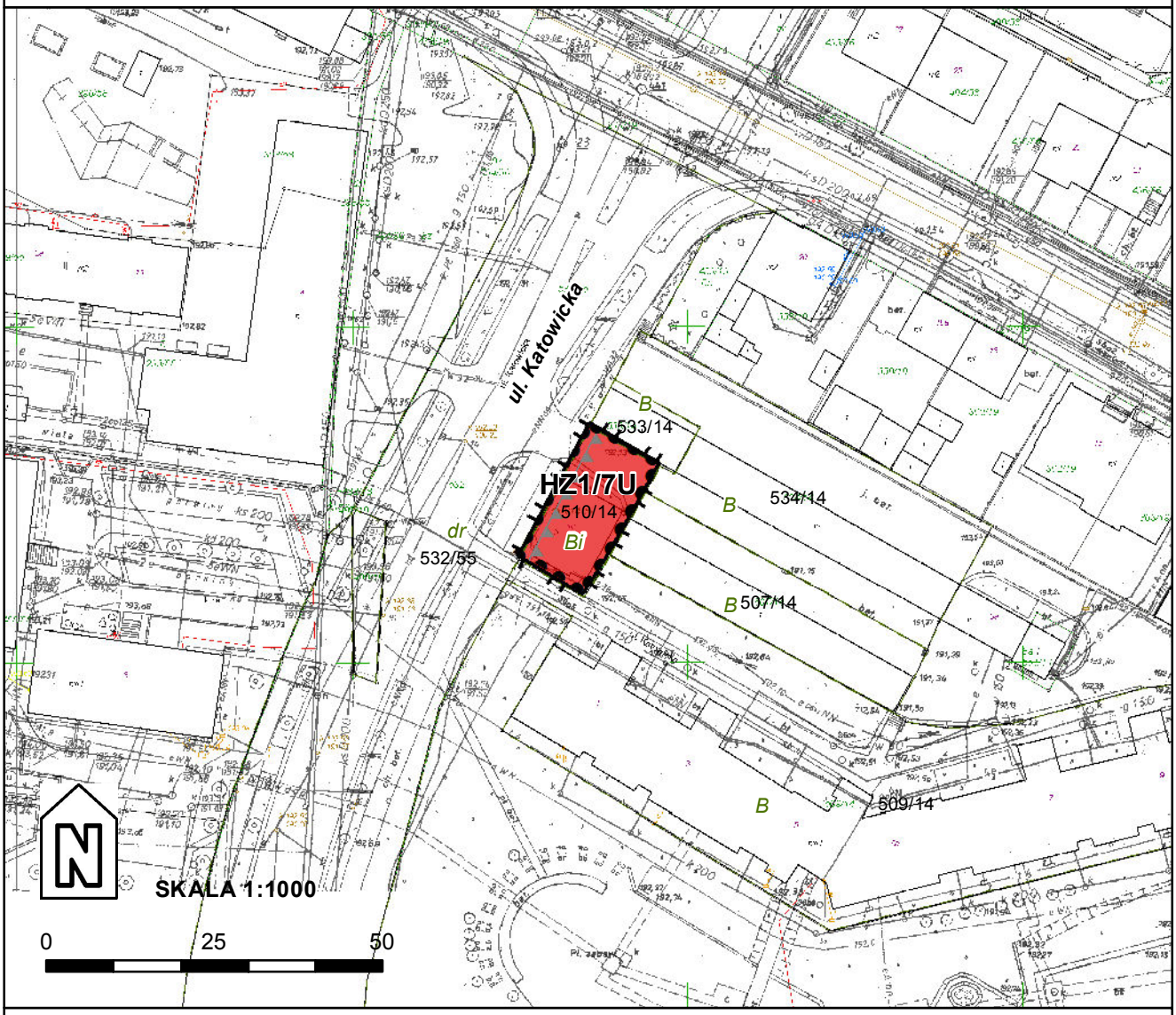
granice strefy ingerencji konserwatorskiej

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.10 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/7U teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

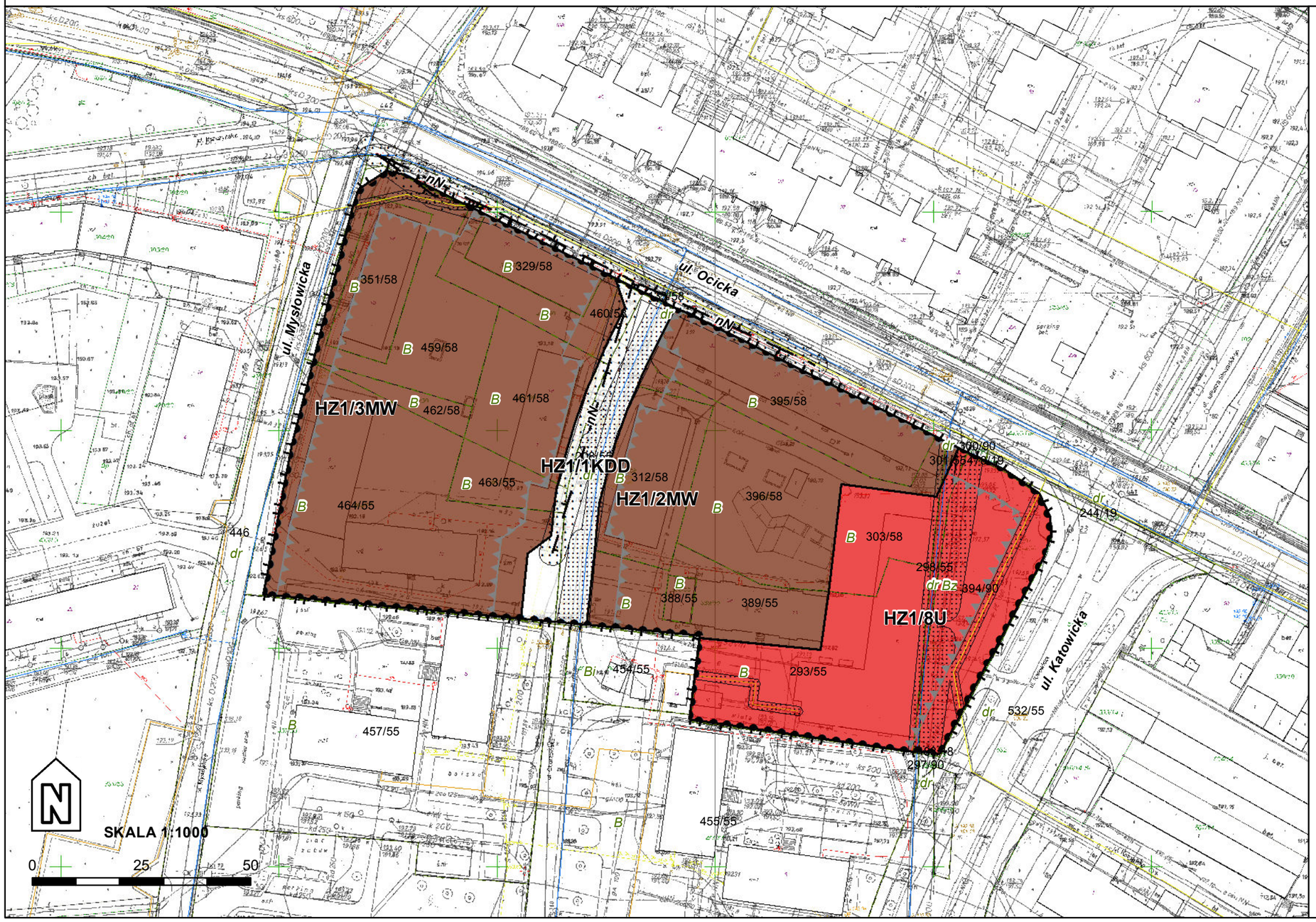
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.11 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- HZ1/8U — teren zabudowy usługowej
- HZ1/1KDD — teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

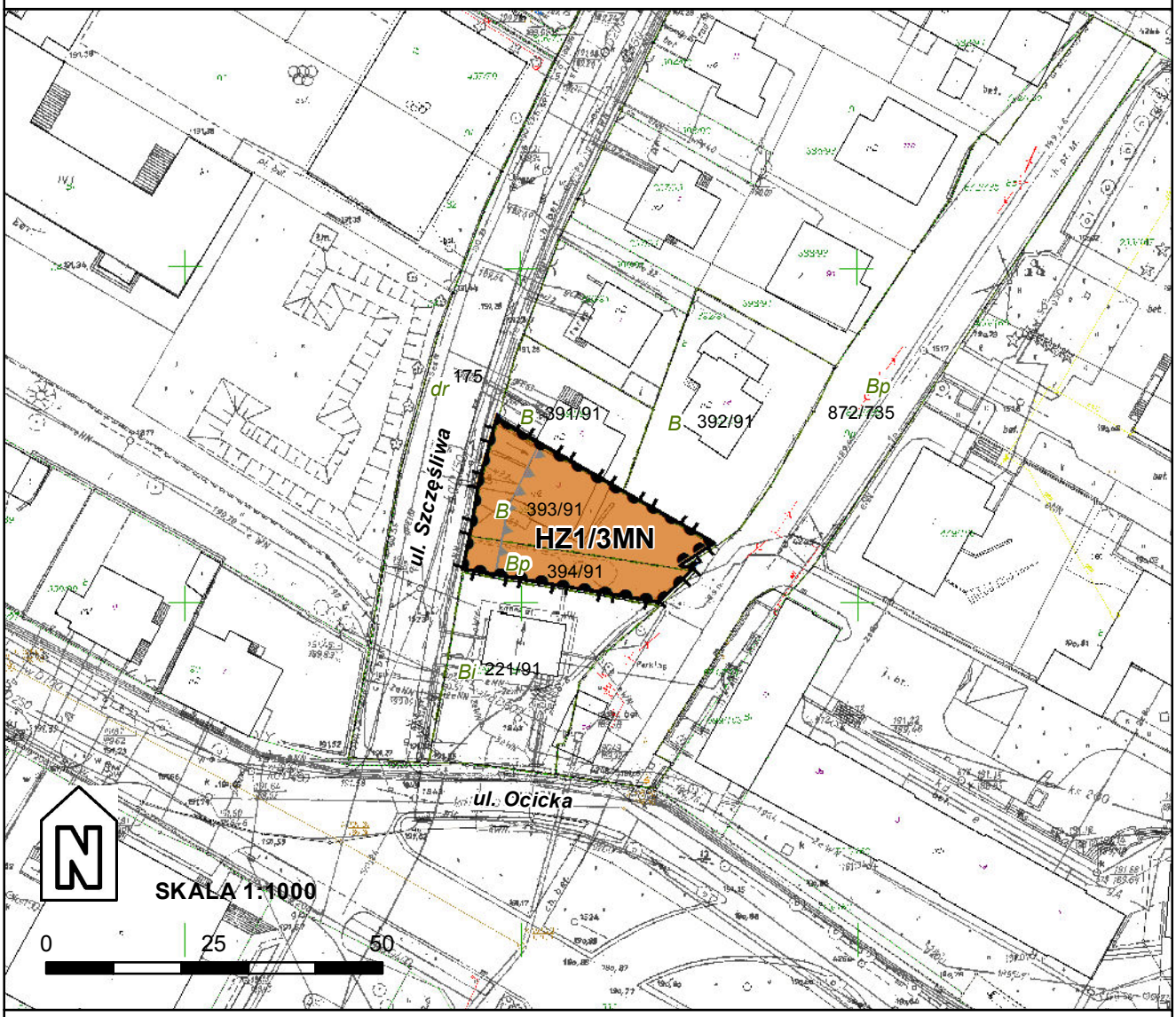
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- wodociąg
- ciepłociąg
- gazociąg
- napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)
- strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia
- strefa techniczna

Załącznik Nr 1.12 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/3MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

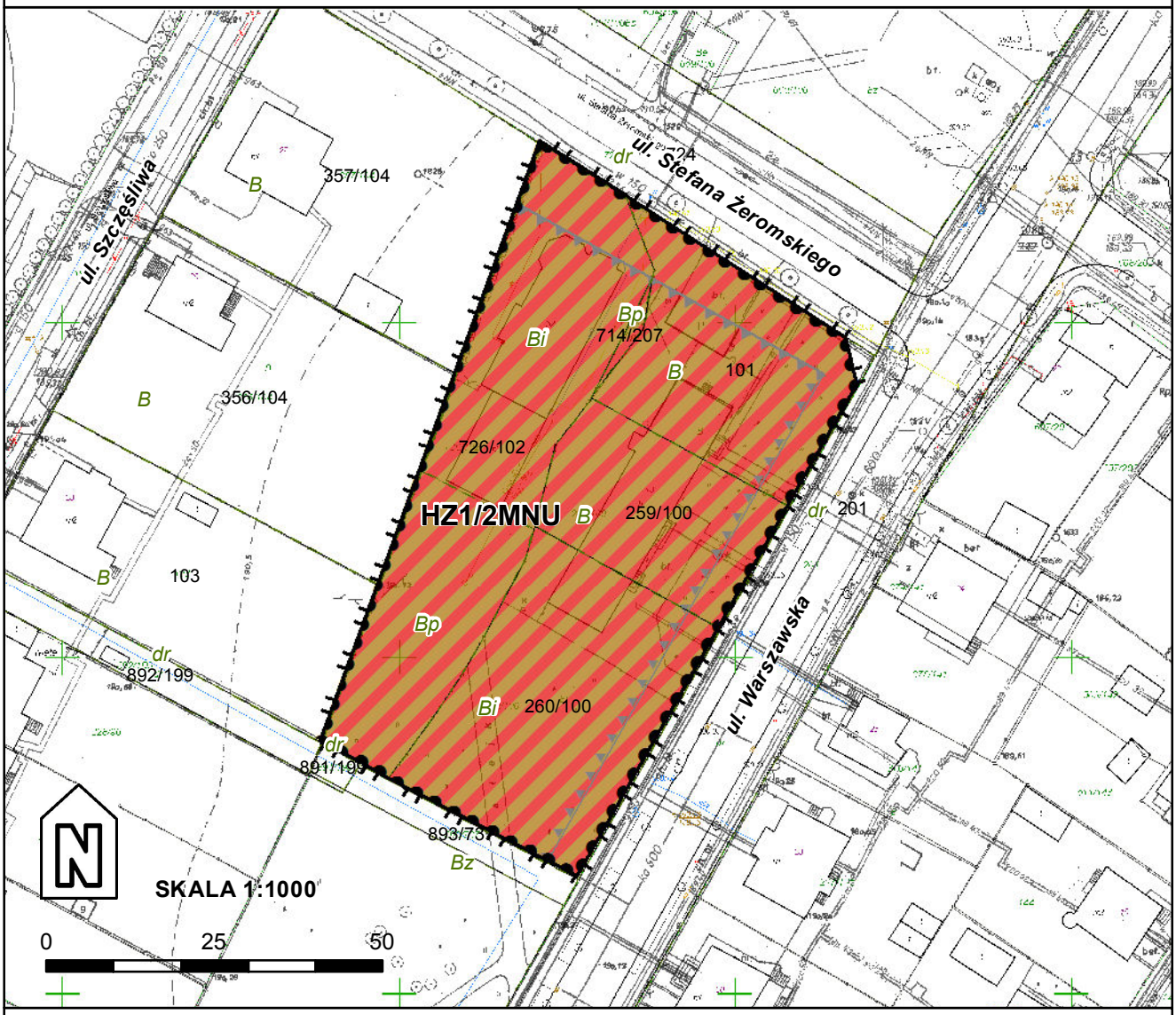
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.13 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/2MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

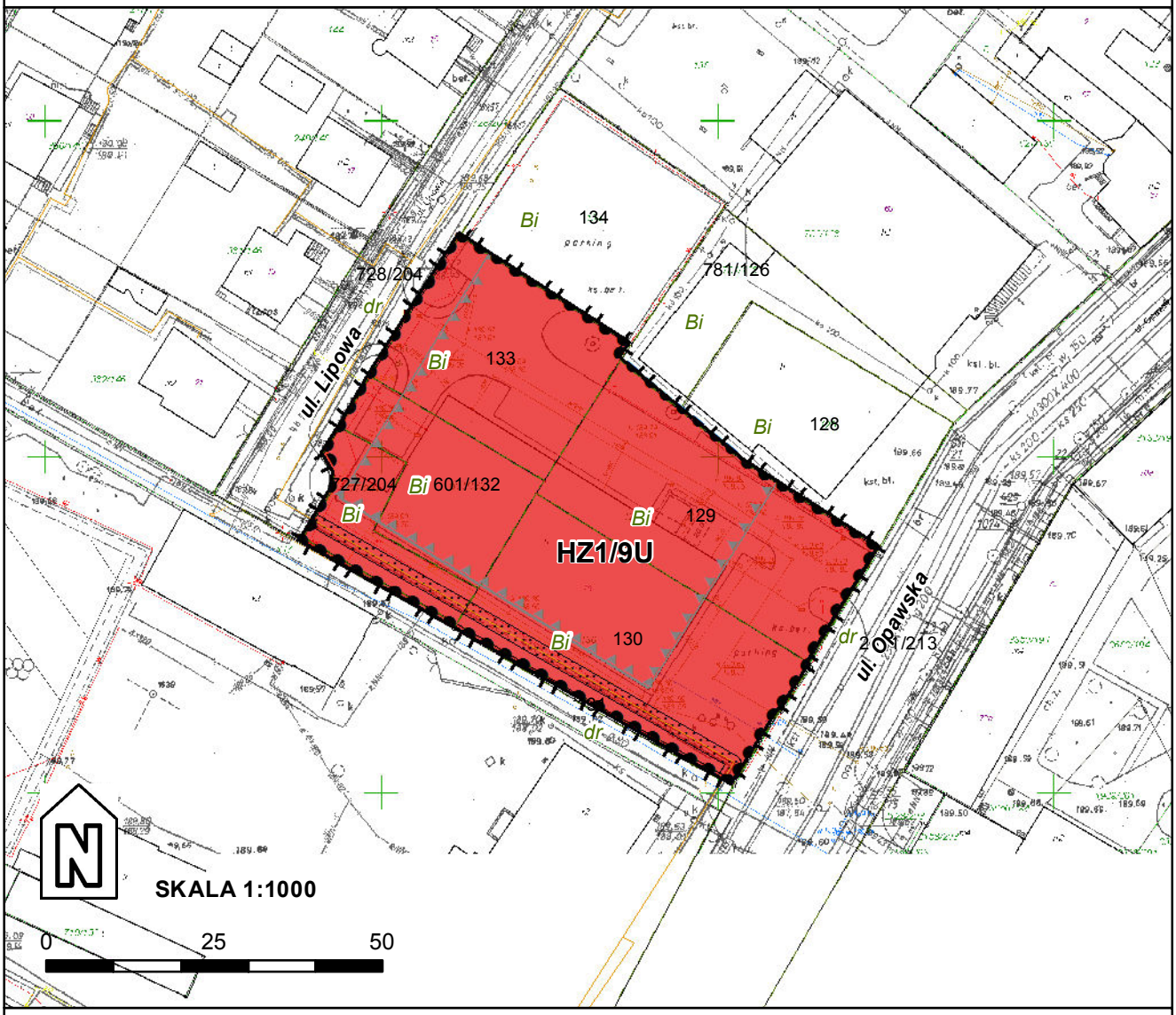
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.14 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/9U teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

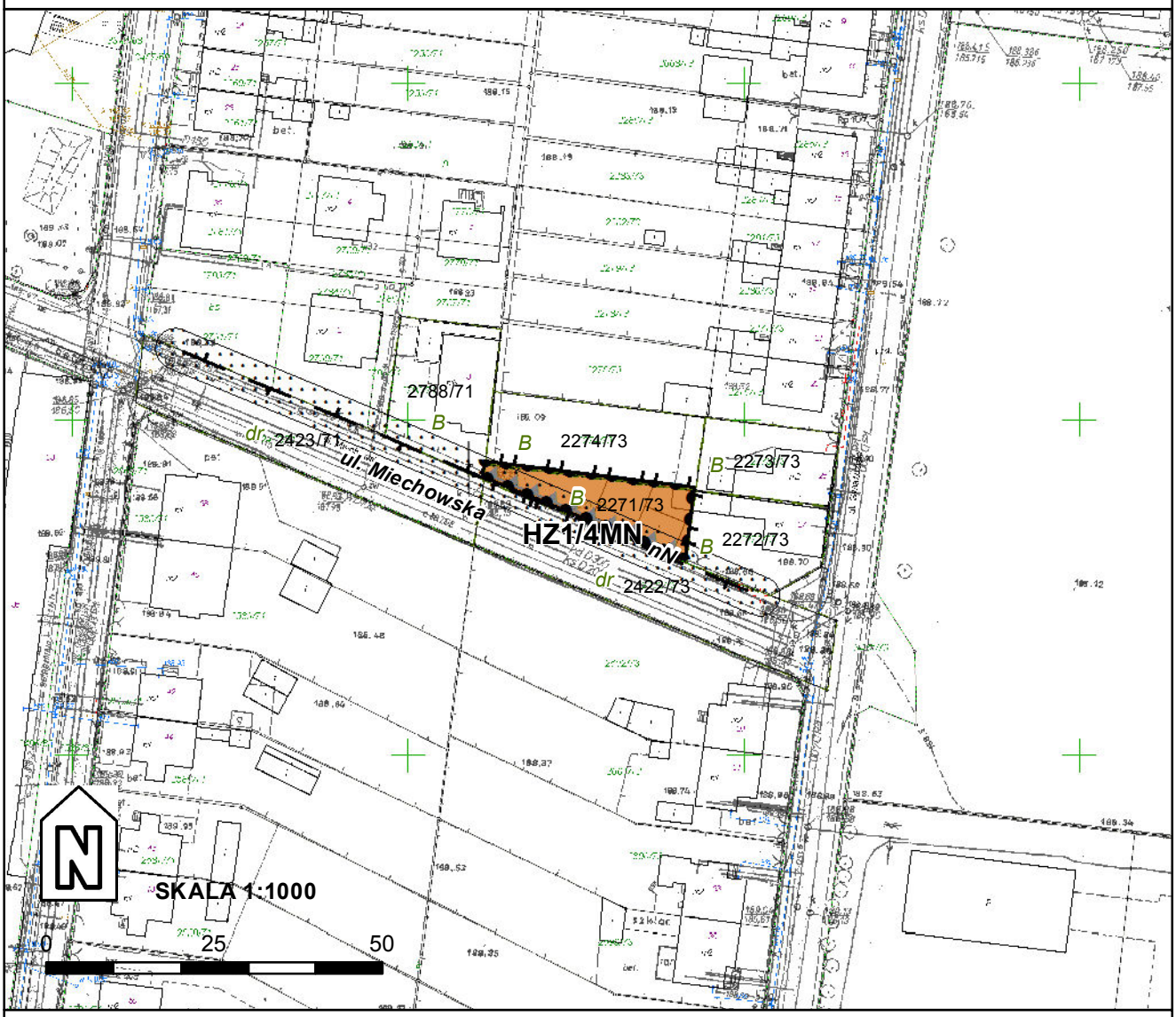
ciepłociąg

strefa techniczna

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.15 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/4MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

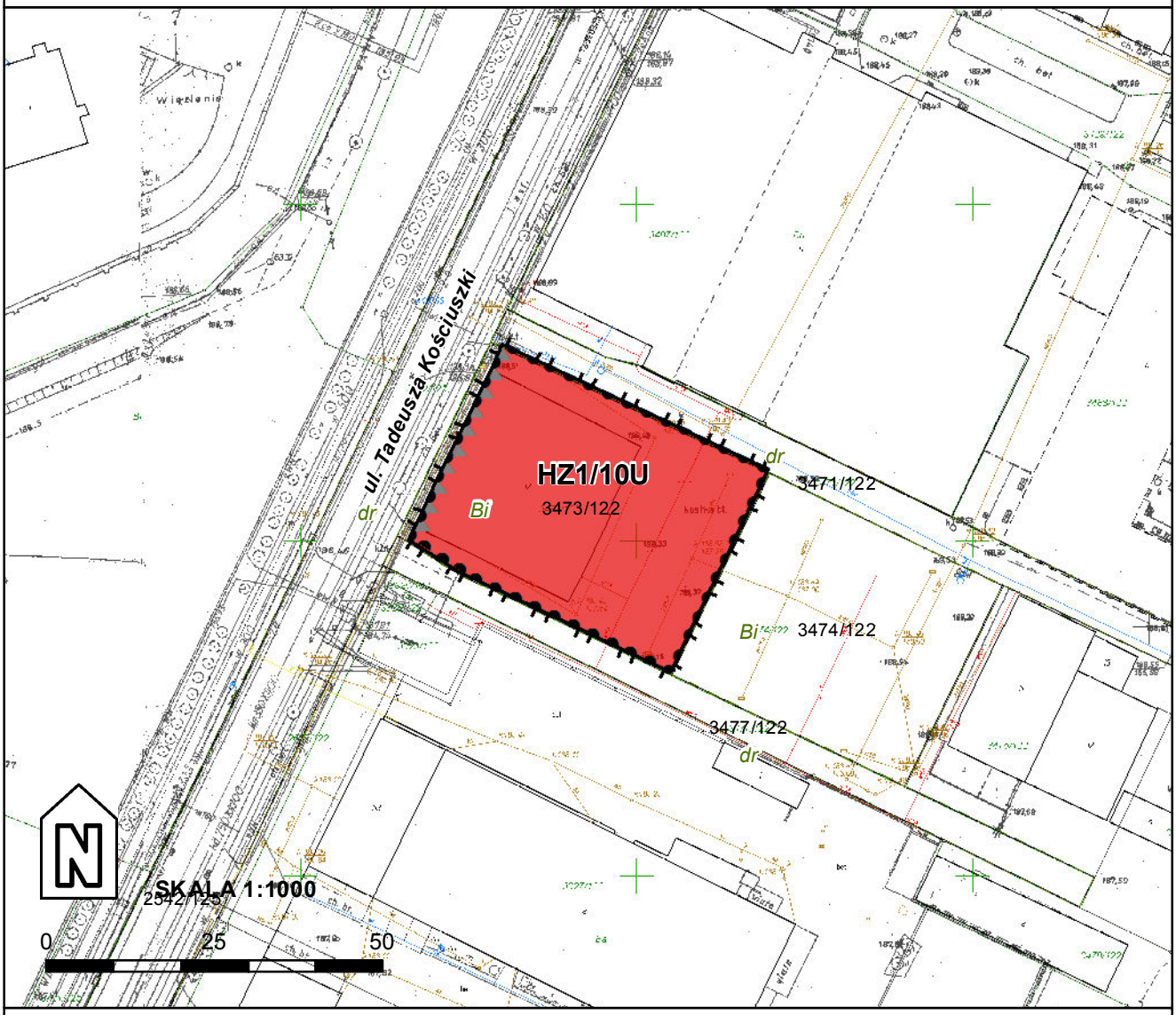
napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.16 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

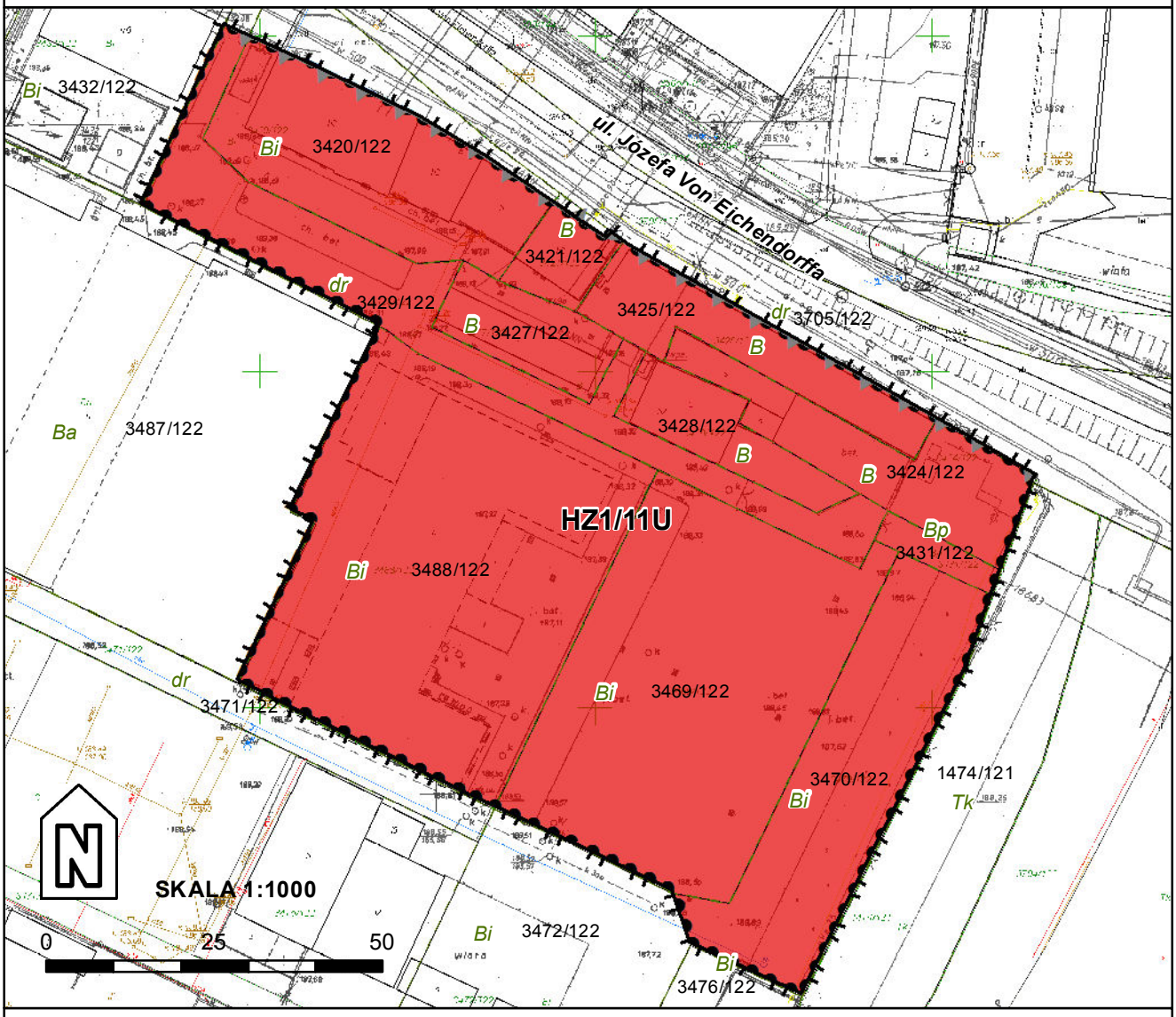
- HZ1/10U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.17 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/11U teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

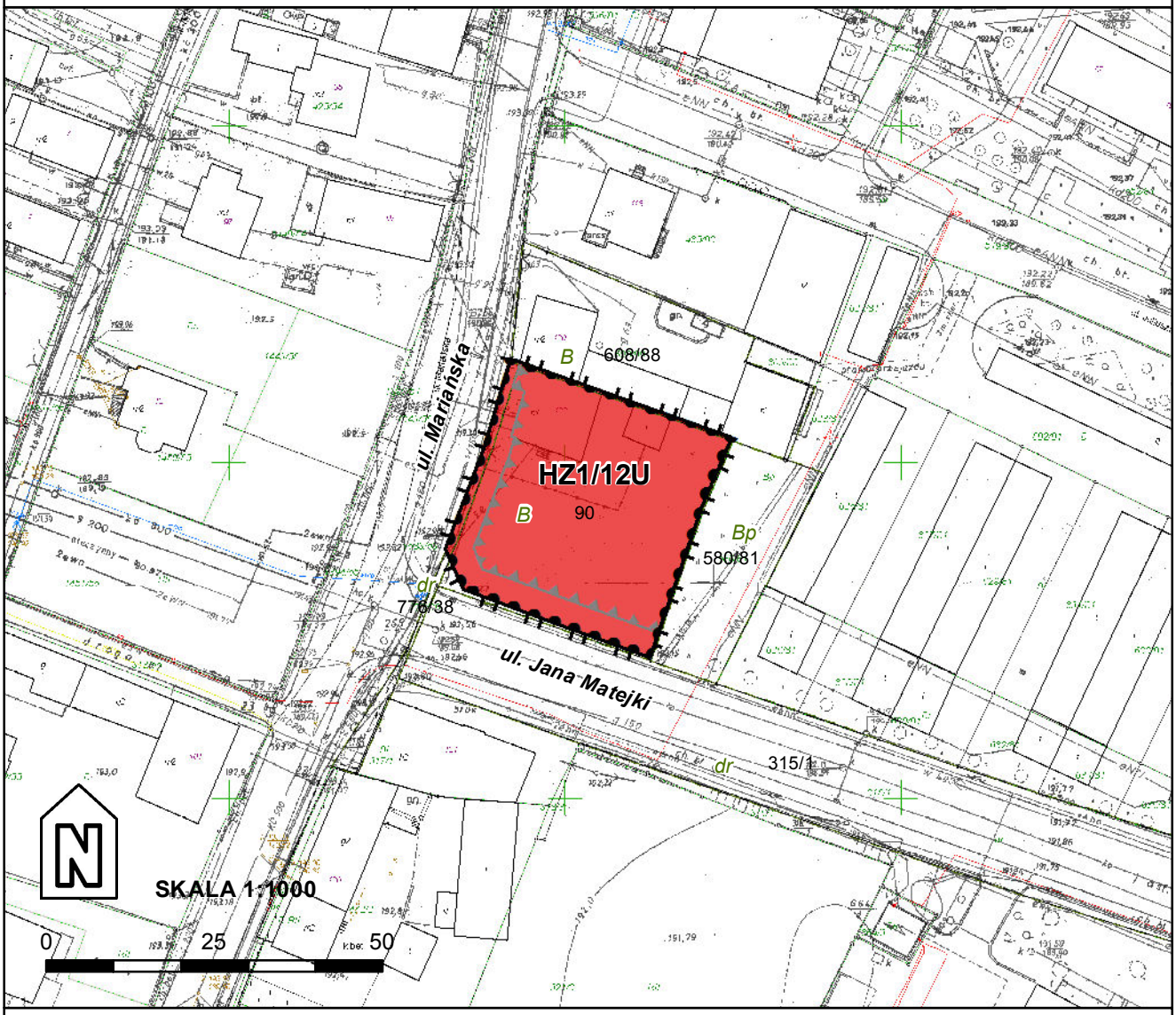
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuej cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.18 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/12U teren zabudowy usługowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

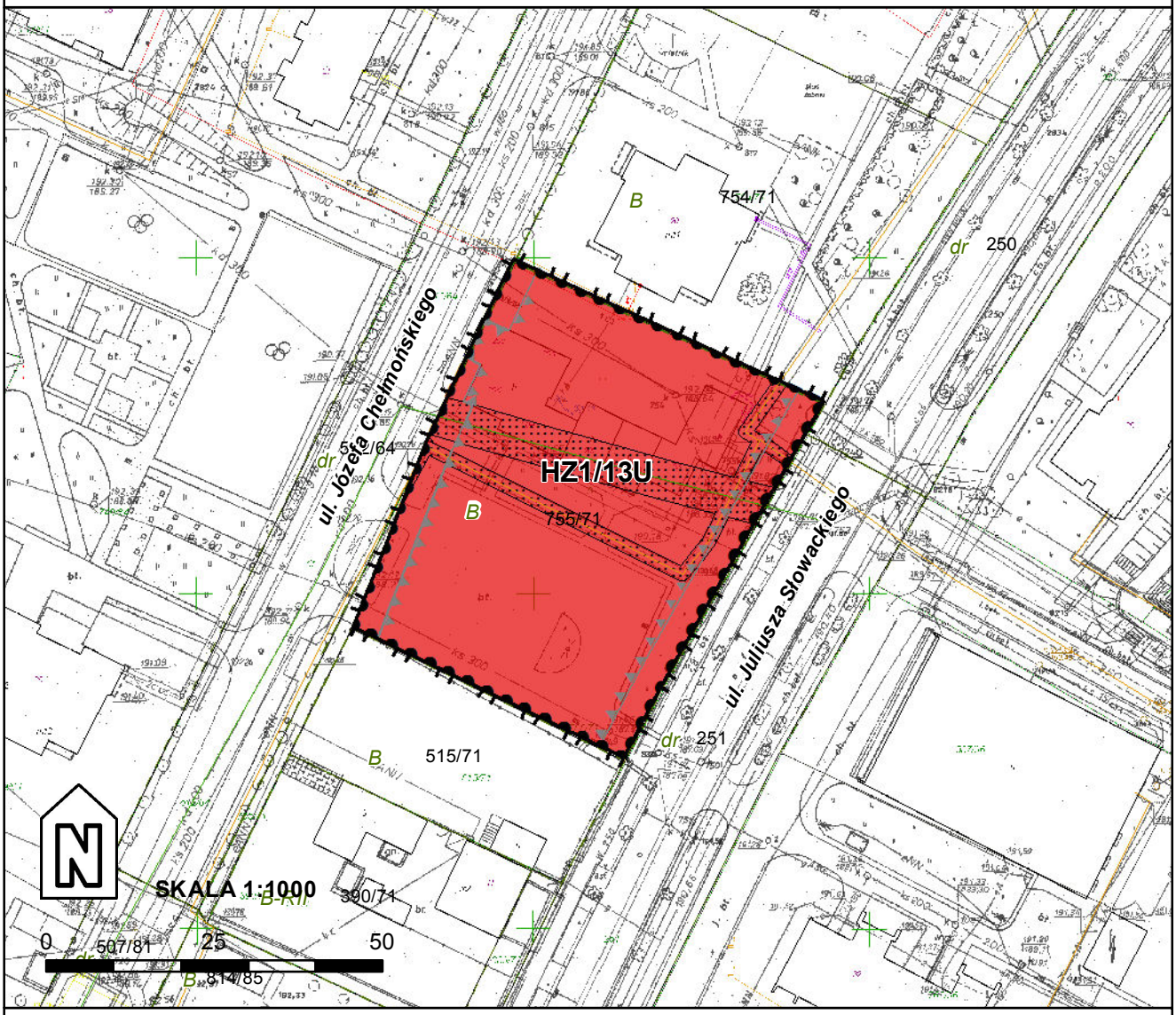
granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.19 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/13U — teren zabudowy usługowej

- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

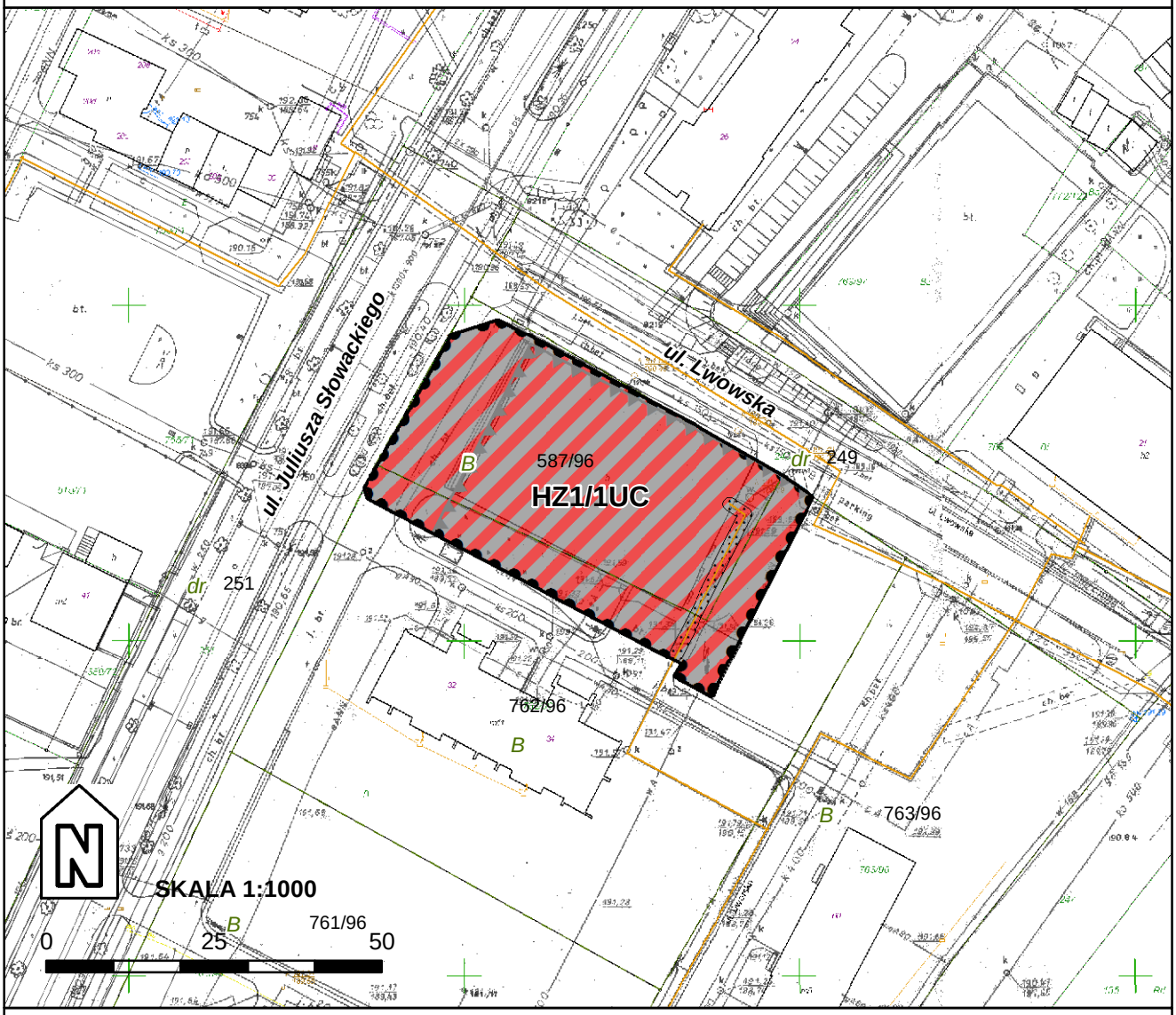
ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- kanalizacja deszczowa
- ciepłociąg
- strefa techniczna

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.20 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/1UC — teren zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

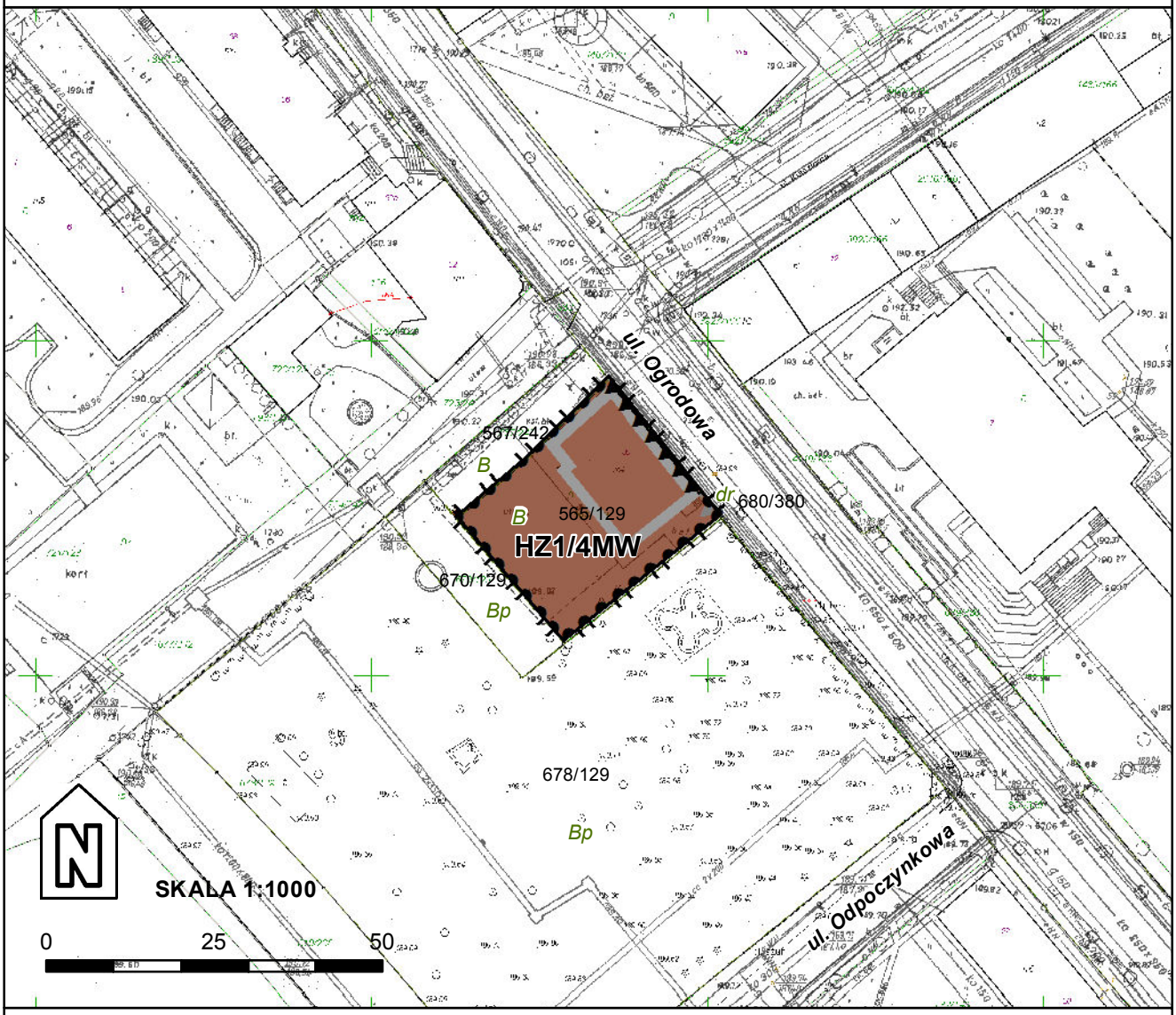
ciepłociąg

strefa techniczna

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.21 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

HZ1/4MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

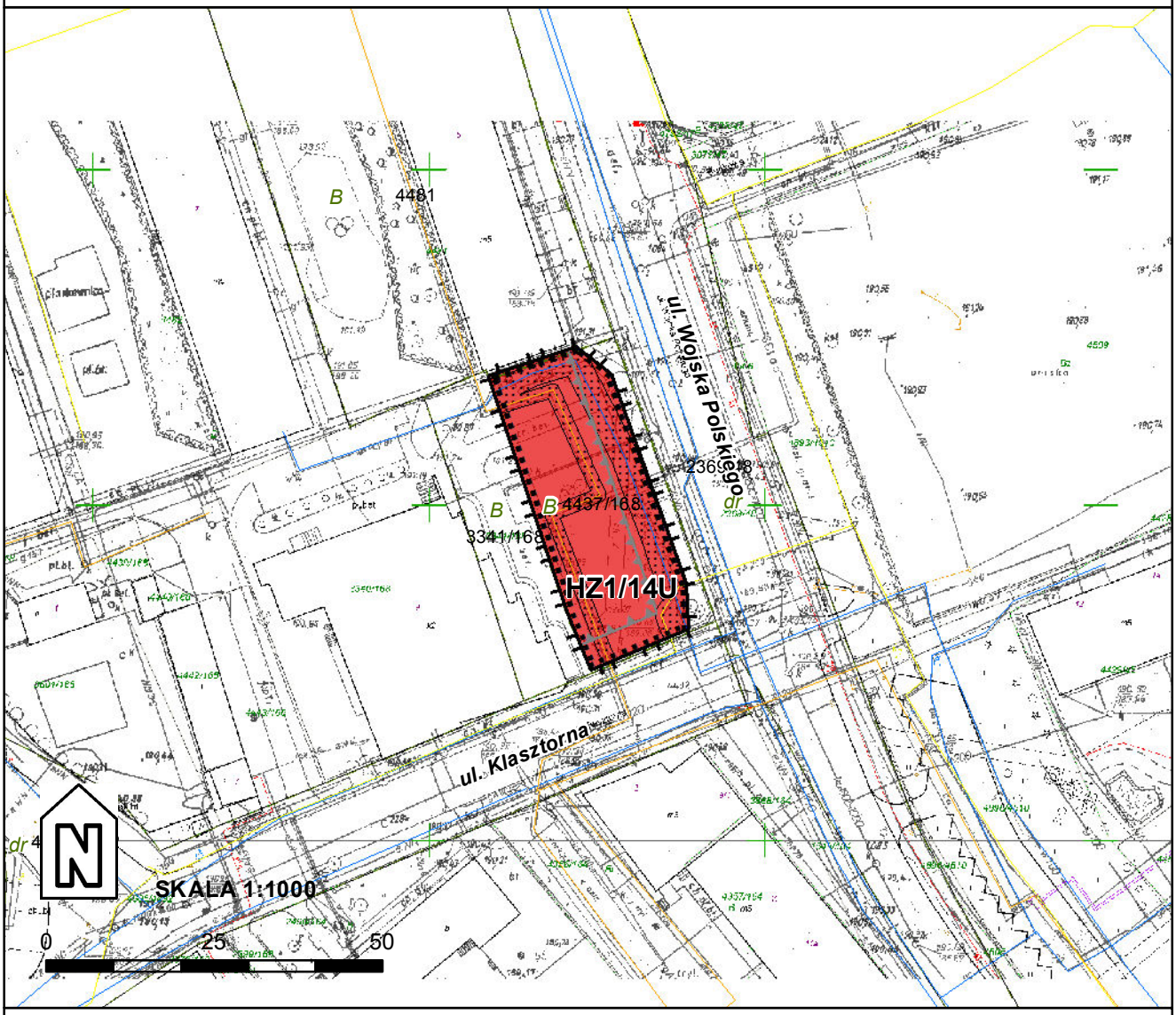
obiekt wskazany do ochrony zapisami planu miejscowego

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.22 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/14U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ochrony konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

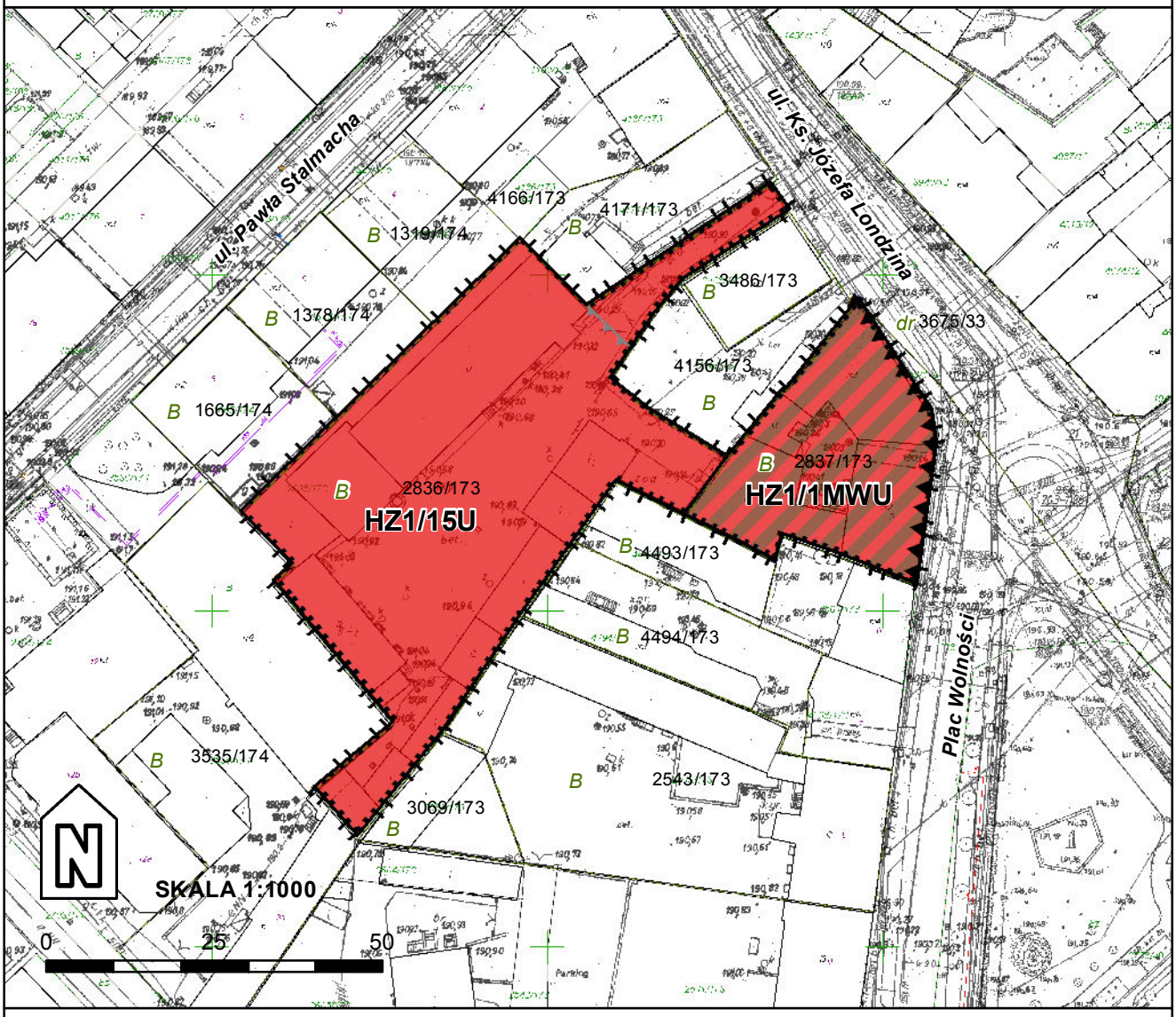
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- wodociąg
- ciepłociąg
- gazociąg
- strefa techniczna

Załącznik Nr 1.23 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/1MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- HZ1/15U teren zabudowy usługowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ochrony konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

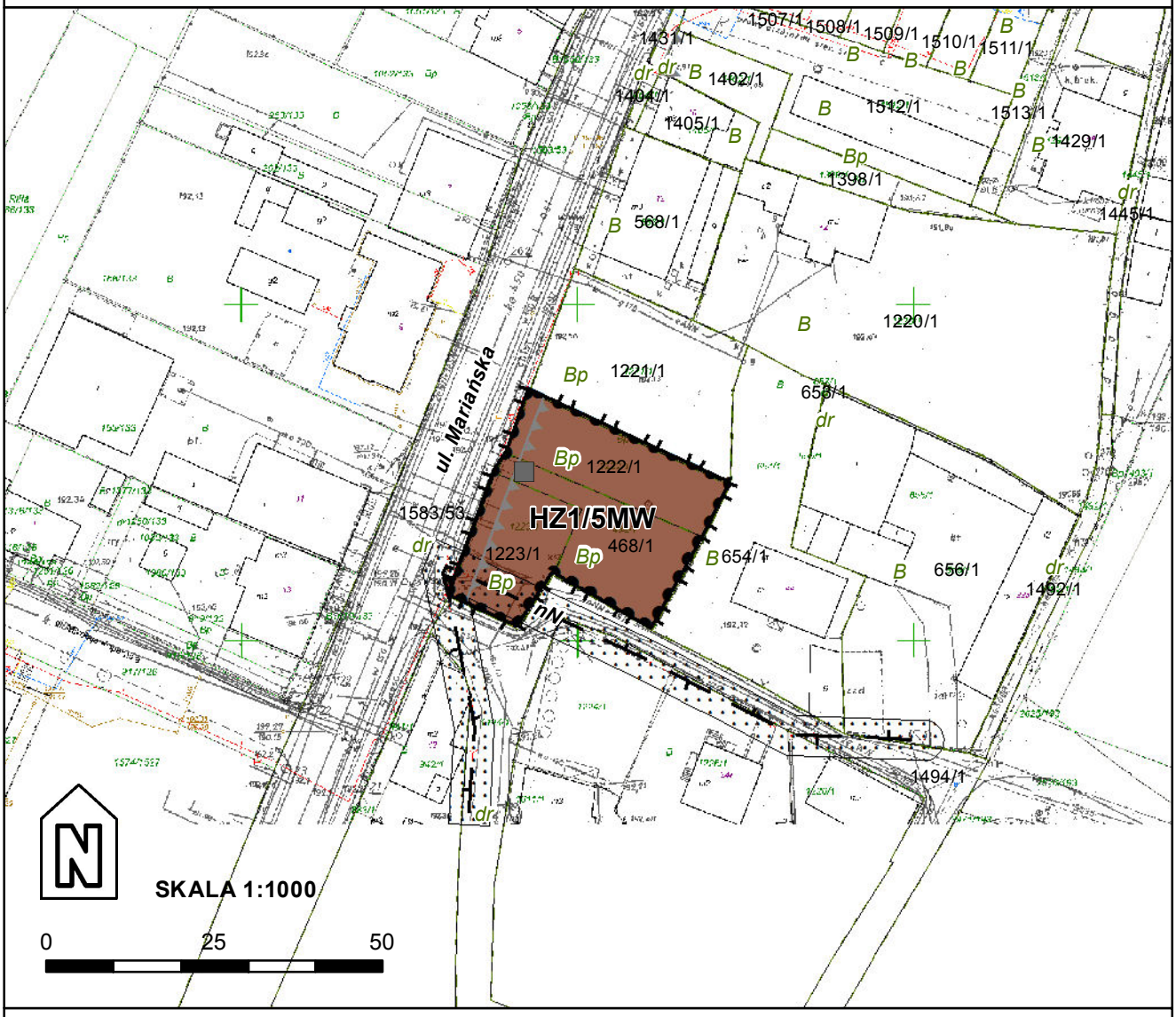
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.24 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/5MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obemuje cały obszar)
- obiekt wskazany do ochrony zapisami planu miejscowego - kapliczka

USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

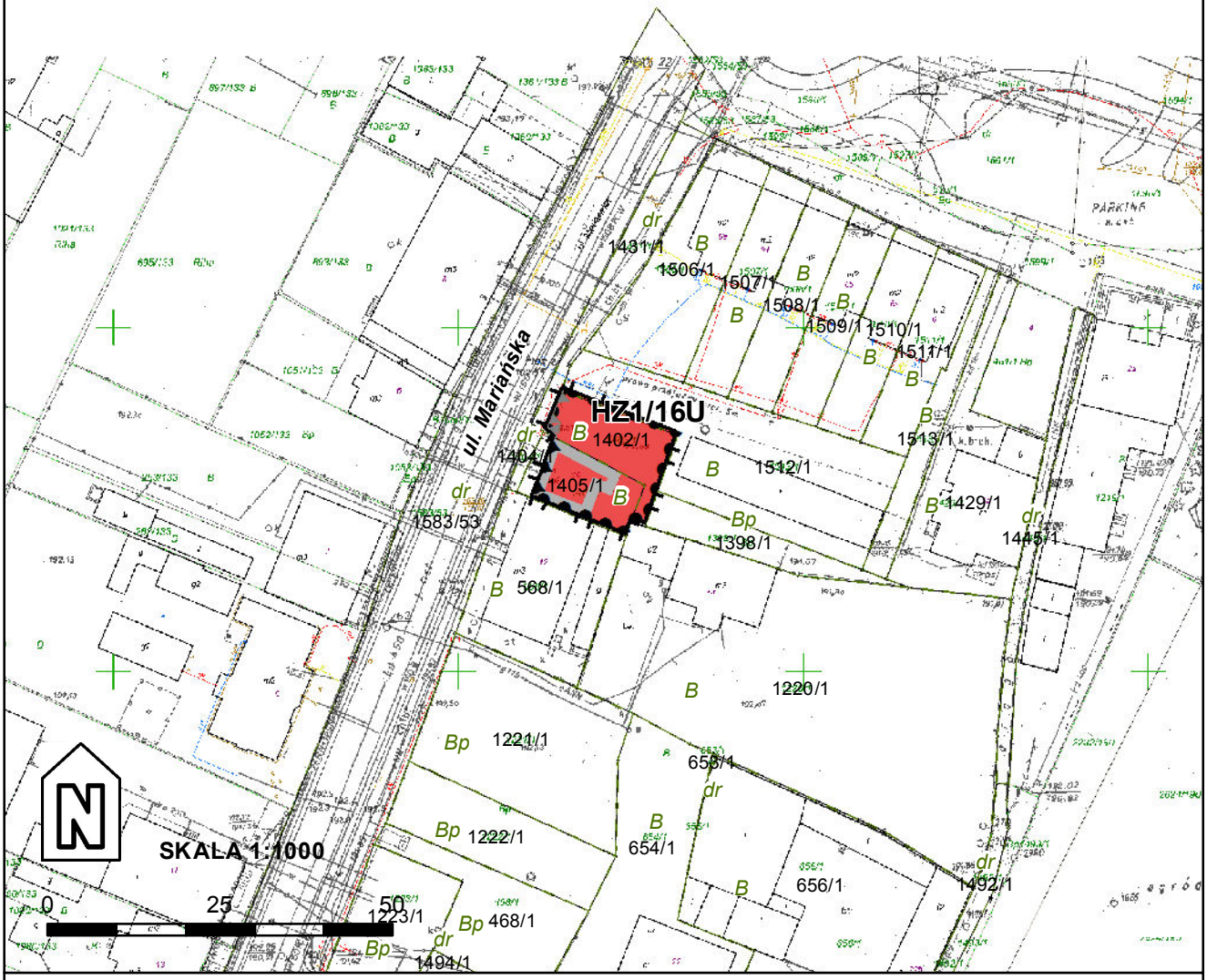
ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)
- strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.25 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE 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:

- HZ1/16U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)
- obiekt wskazany do ochrony zapisami planu miejscowego

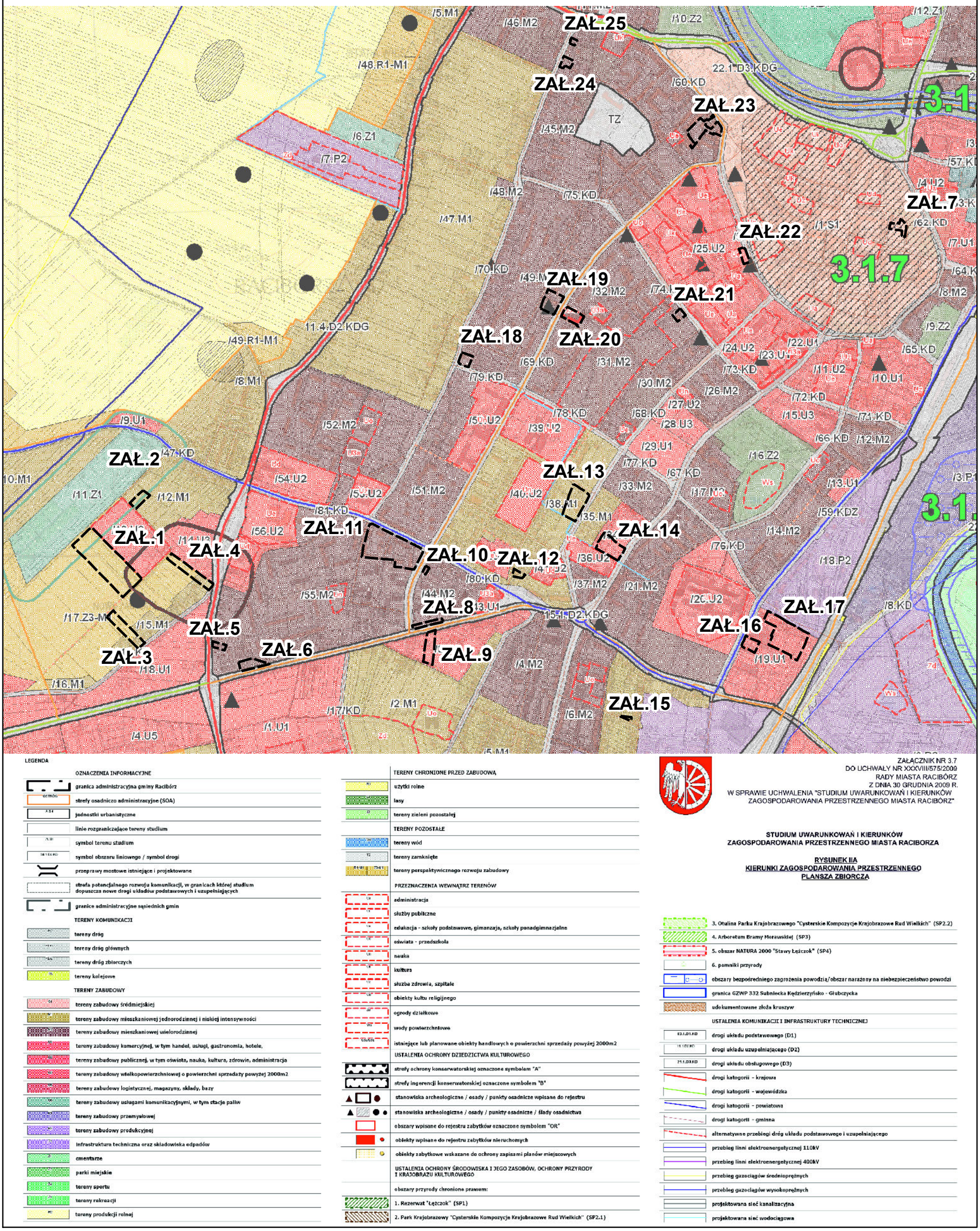
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Id: 5E80E62D-4C25-42FF-B87F-FFF3BFE5F54E. Podpisany

Załącznik Nr 1.26 do Uchwały Nr XXI/287/2016
Rady Miasta Racibórz
z dnia 28 września 2016 r.

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/287/2016

Rady Miasta Racibórz

z dnia 28 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu wpłynęło 5 uwag. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 762/2016 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 2 maja 2016 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu 2 uwagi nie zostały uwzględnione oraz 3 uwagi zostały uwzględnione częściowo. Jedna z ww. uwag dotyczyła terenu zlokalizowanego przy ul. Podwale, który został wyłączony z opracowania planu miejscowego, z uwagi na okoliczności opisane na wstępie uzasadnienia do niniejszej uchwały, dlatego też rozpatrzenie tej uwagi staje się bezprzedmiotowe.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy rada gminy uchwala plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia przedmiotowych uwag do projektu planu, zgodnie z treścią zawartą w kolumnach 9 i 10 poniższej tabeli.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Racibórz w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1.	08.03.2016 r.	Gabriela Z.	zmiana przeznaczenia terenu z terenów rolnych na usługę nieuciążliwą, rzemiosło nieuciążliwe w zakresie usługowym i zakład stolarski	416/30 415/30	HZ1/2R	-	×	-	×	Procedura sporządzenia planu została rozpoczęta w związku ze złożonym wnioskiem przez składającą uwagę w dniu 20.04.2012 r. zarejestrowanym w sprawie nr IU-VIII.6724.2.11.2012 o zmianę planu

										miejscowego. Z treści złożonego wówczas wniosku wynikało, iż oczekiwanym przeznaczeniem terenu jest "działalność związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, halę murowaną garażową zamkniętą dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, oraz drobnych usług w zakresie napraw drobnych maszyn i urządzeń". Na podstawie opracowanych analiz urbanistycznych oraz przeprowadzonej procedury planistycznej ustalono, że możliwe jest przeznaczenie przedmiotowego obszaru na tereny rolnicze z obsługą gospodarstwa rolnego zgodnie ze wnioskiem z dnia 20.04.2012 r. W chwili obecnej brak uzasadnienia do modyfikacji projektu planu w zakresie zmiany przeznaczenia terenu. Ponadto w ramach przyległych terenów dostępnych z ulicy Górnej nie stwierdzono występowania istniejących obiektów usługowych o podobnych funkcjach jak wskazano w uwadze. Wzdłuż ul. Górnej, w analizowanym obszarze, dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa związana z obsługą gospodarstw rolnych oraz obszary rolnicze. Zaproponowana w projekcie planu miejscowego funkcja terenu wpisuje się w istniejący sposób użytkowania tego obszaru, dlatego też złożona uwaga nie została uwzględniona.
2.	25.03.2016 r.	I. J. Sp. z o. o.	Jako właściciel przedmiotowej działki zamierzam realizować inwestycję polegającą na budowie obiektu handlowego branży artykułów instalacji sanitarnych. Usługa handlowa skierowana będzie, poza odbiorcami detalicznymi, głównie do branżowych firm	574/12	HZ1/6U	×	×	×	×	Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, natomiast nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany wymaganej liczby miejsc do parkowania. Uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona, ponieważ teren oznaczony symbolem HZ1/6U to obszar niezabudowany i w ramach nowego zagospodarowania terenu

			wykonawczych, a więc odbiorców większych ilości towaru. Taki profil usługi wymaga większej powierzchni magazynowej towaru oraz większej powierzchni placu manewrowego dla samochodów dostawczych i odbiorców. Wobec przedstawionych powyżej założeń inwestycyjnych warunki proponowane w projekcie planu miejscowego stanowią znaczne ograniczenia zagospodarowania działki. W związku z powyższym proszę o zmianę ustaleń zawartych w §23, dotyczących określenia powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej ilości miejsc do parkowania. Proponuję następujące zmiany: Pkt. 2. d), tiret 3 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: - na terenie oznaczonym symbolem: HZ1/6U - jest 20% - zmiana na 10% (jak w tirecie pierwszym) Prośba ta podyktowana jest potrzebami związanymi z planowana inwestycją wymagającą znacznych powierzchni utwardzonych w celach komunikacyjnych. Od strony południowej przedmiotowej działki są obszerne tereny upraw polowych, które mogą							można zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w celu właściwej obsługi nowych funkcji usługowych. Równocześnie nie podziela się argumentów składającego uwagę dotyczących możliwości parkowania na terenach sąsiednich w ramach istniejących parkingów, ponieważ w zapisach przedmiotowego planu nie można dopuścić bilansowania miejsc parkingowych na terenach sąsiednich (nie objętych przedmiotowym planem).

			znakomicie zrekompensować proponowane pomniejszenie powierzchni biologicznie Pkt. 2. f), tiret 2 - minimalna liczba miejsc do parkowania jest na każde 50 m^2 - zmiana na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy), Argumentem dla takiej zmiany jest charakter proponowanej usługi o proporcjonalnie ilości i dużej rotacji klientów detalicznych, małej powierzchni sali sprzedaży (ok. 90 m^2) przy większej powierzchni magazynowej, a oferta handlowa skierowana jest do zaopatrzenia hurtowego firm na zasadzie ośrodka logistycznego. Zmniejszenie ilości miejsc parkingowych pozwoli na zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki. Ponadto w sąsiedztwie planowanego obiektu istnieją duże parkingi przy istniejących wielkopowierzchniowych obiektach usługowych.							
3.	06.04.2016 r.	Teresa, Konrad G.	Prosimy o dopuszczanie realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami HZ1/2MNU, bez zmiany pozostałych	260/100 259/100 101	HZ1/ 2MNU	-	×	-	×	W trakcie realizacji procedury planistycznej sporządzenia projektu planu miejscowego mieszkańcy terenów sąsiednich złożyli sprzeciw jakiejkolwiek zmianie planu miejscowego dla przedmiotowego terenu umożliwiającej powstanie zabudowy wielorodzinnej oraz lokowanie tam usług innych niż dopuszczone w obowiązującym

			parametrów zabudowy							planie (pismo z dnia 17.11.2014 sprawa nr IU.6722.3.11.2014). W dniu 27.01. 2015 r. Prezydent Miasta Racibórz zorganizował w tut. Urzędzie spotkanie z wnioskodawcą oraz stroną społeczną w celu wysłuchania poszczególnych stanowisk. W trakcie spotkania ustalono, że zmiana planu dla tego terenu będzie zmierzała w kierunku przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, co zgodne było z istniejącym zagospodarowaniem oraz realizowaną inwestycją. Żadna ze stron nie zgłosiła w tym czasie zastrzeżeń co do przyjętych ustaleń. W chwili obecnej brak uzasadnienia do modyfikacji projektu planu w zakresie zmiany przeznaczenia terenu.
4.	11.04.2016 r.	Adam G.	Teren HZ1/4U Proszę o wyłączenie terenu HZ1/4U z zakazu § 23 pkt 3a	935/7 937/9 399/10	HZ1/4U	×	×	×	×	Uwaga została częściowo uwzględniona, teren oznaczony symbolem HZ1/4U został wyłączony z zakazów, o których mowa w § 23 pkt 3 litera a) projektu planu wyłącznie w zakresie umożliwienia realizacji: stacji kontroli pojazdów, salonów samochodowych oraz komisów samochodowych. Mając na uwadze istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich pozostawiono zakazy realizacji: stacji obsługi pojazdów, stacji paliw oraz myjni samochodowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/287/2016

Rady Miasta Racibórz

z dnia 28 września 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 Śródmieście 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.