UCHWAŁA NR XXII/309/2020
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 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 XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 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. z 2016 r. poz. 5641 z dnia 8 listopada 2016 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 – etap I.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I obejmuje następujące tereny:

1) teren zlokalizowany przy ul. Górnej;

2) teren zlokalizowany przy ul. Źródlanej;

3) teren zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej;

4) fragment terenu zlokalizowanego przy ul. Stalowej;

5) teren zlokalizowany przy ul. Mariańskiej;

6) teren zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki;

7) teren zlokalizowany przy ul. Kolejowej;

8) teren zlokalizowany przy ul. Pastora Franciszka Michejdy;

9) teren zlokalizowany przy ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego;

10) teren zlokalizowany przy ul. Drewnianej;

11) teren zlokalizowany przy ul. Adama Mickiewicza;

stanowiące część terenów określonych w Uchwale Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, natomiast tereny zlokalizowane przy ulicach: Jana Pawła II, Żorskiej, Jana Matejki, Lwowskiej, Opawskiej i Nowomiejskiej - załączniki graficzne nr 2, 3, 7, 8 i 14 Uchwały Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. zostaną objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap II. Pozostała część terenu zlokalizowanego przy ul. Stalowej - załącznik graficzny nr 5 Uchwały Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. została wyłączona 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 10 arkuszy rysunku planu ponumerowanych kolejno: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 i 1.10 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza" dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszu rysunku planu 1.11.

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 nieuwzględnionych uwag wniesionych 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

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

6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

7) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

8) granice strefy ingerencji konserwatorskiej;

9) granice strefy obserwacji archeologicznej;

10) granice obszaru stanowiska archeologicznego;

11) granice obszaru wymagającego przekształceń;

12) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (nN).

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 granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających rekultywacji;

6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, 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 pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

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

10) 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;

11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) **budynkach pomocniczych lub zabudowie pomocniczej** – należy przez to rozumieć budynki oraz zabudowę, które towarzyszą zabudowie realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego oraz są zgodne z dopuszczonymi na poszczególnych terenach sposobami zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określonymi poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia, w tym takie jak: wiaty, przydomowe ganki i oranżerie, czy budynki rekreacji indywidualnej;

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

3) **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 2020 r. poz. 65, z późn. zm.);

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

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, 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, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii zgodniez 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 2020 r. poz. 470, 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 2020 r. poz. 65, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

13) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797, z późn. zm.), ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

14) **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 2020 r. poz. 282, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej 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 2020 r. poz. 1219),

b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55),

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 2020 r. poz. 283, 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 2020 r. poz. 1333), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

17) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

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

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

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

21) **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;

22) **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;

23) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczonych sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, określonych poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia, 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) elementy wyposażenia terenu – 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;

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

25) **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;

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

27) **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;

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

29) **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;

30) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.);

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

32) **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;

33) **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;

34) **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;

35) **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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

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

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;

6) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

7) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 15 niniejszej uchwały przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określone poprzez 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 sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 15 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, nie mogą 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 sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli.

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 do 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 terenie oznaczonym symbolem **MWU** w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
3) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
4) dla nowych i przebudowywanych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie:
   a) materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe,
   b) materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich, z zastrzeżeniem zapisów w §8 ust. 4,

c) kolorystyki obiektów budowlanych o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego;

5) na obszarach objętych planem zakazuje się stosowania zewnętrznych elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu blacha płaska, falista i trapezowa oraz paneli z tworzyw sztucznych w stylu siding.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 symbolem: **U** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,

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

2. 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) **MNU, MWU** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) **U** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) na poszczególnych terenach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu – załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, i 1.9 nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka kędzierzyńsko – głubczycka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach regulujących gospodarowanie wodami, kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, korzystanie z wód oraz zarządzanie zasobami wodnymi;

2) na obszarach objętych planem, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami 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.

4. 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.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się **strefę ingerencji konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącą obszar porządkowania i kontynuacji historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz elementów kompozycji urbanistycznej tej części miasta.

3. W **strefie ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w ust. 1, oraz w **strefie ingerencji konserwatorskiej,** o której mowa w ust. 2, obowiązuje nakaz dostosowania wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do ustaleń zawartych w Rozdziale 15 niniejszej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

4. W strefie ingerencji konserwatorskiej, o której mowa w ust. 2, oraz na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1MWU i HZ3/9U**, zakazuje się stosowania blachodachówki i gontu bitumicznego.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** obowiązuje ochrona **obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków** - budynku mieszkalnego z XIX/XX wieku przy ul. Kolejowej 20, wskazanego na rysunku planu, dla którego ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony gabarytów budynku, bryły i kształtu dachu oraz na elewacji: detalu architektonicznego, wielkości i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, rodzaju materiału oraz kolorystyki;

2) dopuszczenie wprowadzenia zmian związanych z przystosowaniem obiektu do aktualnych wymogów technicznych, funkcjonalnych i prawnych.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** ustala się **granice stanowiska archeologicznego,** zgodnie z rysunkiem planu, identyfikowanego pod numerem AZP 102-40/23 - miasto średniowieczne.

7. Ustala się **strefę obserwacji archeologicznej**, zgodnie z rysunkiem planu.

8. W **granicach obszaru stanowiska archeologicznego**, o którym mowa w ust. 6, oraz w **strefie obserwacji archeologicznej**, o której mowa w ust. 7, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

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

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1MWU**, **HZ3/6U**, wskazuje się granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % - raz na 500 lat, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U**, wskazuje się granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Tereny przestrzeni publicznych w obszarach objętych planem stanowią następujące tereny: tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDG**, **KDZ**, **KDD**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których 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 obszarach 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 15 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1 m i co najmniej 0,1 m^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 $60^o \div 90^o$, 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 jej 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, a także wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenia działki budowlanej, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nie należy sytuować budynków oraz dokonywać nasadzeń drzew, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia dopuszcza się skablowanie, przełożenie lub likwidację sieci, przy czym w takich przypadkach możliwe jest zagospodarowanie wyznaczonej strefy ochronnej, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie na terenie, na którym strefa jest wyznaczona.

3. W granicach obszarów objętych planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

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

§ 13. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się publiczne tereny komunikacji drogowej, oznaczone symbolami: **KDG, KDZ, KDD**, dla których ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 15 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarach objętych planem 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 wyznaczonych terenów, określonych w Rozdziale 15 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

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

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

§ 14. W obszarach objętych planem 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.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

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

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

2) dopuszcza się dostawę ciepła z lokalnych systemów ogrzewania, w tym z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

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

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

§ 16. Na obszarach objętych planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, urządzenia i użytkowania terenów. Zakaz nie dotyczy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów związanego z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Rozdział 12.
Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń

§ 17. W obszarach objętych planem wyznacza się obszary wymagające przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu, wynikające z ustalonych kierunków rozwoju i zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz zmian w przeznaczeniu terenów, określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza", przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r. Na obszarach wymagających przekształceń obowiązuje nakaz dostosowania przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 15 niniejszej uchwały.

Rozdział 13.
Tereny inwestycji celu publicznego

§ 18. W obszarach objętych planem ustala się tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD**.

§ 19. W obszarach objętych planem ustala się tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **HZ3/1KDG**;

2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **HZ3/1KDZ**.

Rozdział 14.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. 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 symbolem **U**;

2) 5% na pozostałych terenach.

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 21. Ustalenia planu dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **HZ3/1MN**:

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

2) **nakazy:**

a) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z dopuszczeniem dachów płaskich, przy czym obowiązują następujące lokalne wymogi kształtowania formy dachów: wymóg zachowania istniejącego układu dachów zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ul. Grunwaldzkiej,

- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 50%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,5,

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

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce do parkowania 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,

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 drugie wynosi od 6 do 15,

- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f tiret drugie wynosi co najmniej 16,

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) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,

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

c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

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

e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

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

g) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) **dopuszczenia:**

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) 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,

c) 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,

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

§ 22. Ustalenia planu dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **HZ3/1MNU** i **HZ3/2MNU**:

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, oraz działalności usługowe między innymi takie jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych;

2) **nakazy:**

a) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,

- dachy zabudowy usługowej oraz zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,

- usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 50%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,5,

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

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce do parkowiania na każde 20 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,

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 drugie wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit f tiret drugie wynosi co najmniej 16,

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 działek przyległych do drogi wojewódzkiej nr 916, dla których 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 wojewódzkiej 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,

b) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

c) lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, 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, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,

f) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

4) **dopuszczenia:**

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, 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,

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

§ 23. Ustalenia planu dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **HZ3/1MWU**:

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

2) **nakazy:**

a) forma dachów:

- dachy zabudowy mieszkaniowej z usługami – 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,

b) wysokość zabudowy:

- maksymalna – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16,0 m,

- minimalna – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 9,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 80%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których maksymalny procent terenów zabudowanych wynosi 100%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%, 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 3,2,

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

- 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- 1 miejsce do parkowania na każde 20 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,

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 drugie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsca do parkowania, 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) lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, 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, 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 oraz parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

§ 24. Ustalenia planu dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/5U, HZ3/6U, HZ3/7U, HZ3/8U i HZ3/9U**:

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: **HZ3/1U**, **HZ3/2U, HZ3/7U, HZ3/9U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/5U** – 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20 m,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/8U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;

c) maksymalny procent terenów zabudowanych:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/2U, HZ3/5U** – 60%,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/6U, HZ3/7U, HZ3/8U** – 80%,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – 90%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U, HZ3/5U, HZ3/7U** – 20%,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/2U** – 30%,

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/6U, HZ3/8U, HZ3/9U** – 10%,

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

- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/1U** i **HZ3/2U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,8,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/6U** – minimalna 0,1, maksymalna 4,0,
- na terenach oznaczonych symbolami: **HZ3/5U i HZ3/7U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,4,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/8U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,6,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – minimalna 0,1, maksymalna 2,7,

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

- na terenie oznaczonym symbolem **HZ3/9U** – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek,
- na pozostałych terenach 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),
- 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 drugie wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi co najmniej 16,

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, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **HZ3/2U** i **HZ3/5U**,

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

c) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, mieszkalno-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,

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

§ 25. Ustalenia planu dla **terenu drogi publicznej klasy głównej**, oznaczonego symbolem **HZ3/1KDG**:

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

2) **nakaz** zachowania szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zmienna: od 0,7 m do 3,3 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) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,

b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,

c) lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 26. Ustalenia planu dla **terenu drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego symbolem **HZ3/1KDZ**:

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

2) **nakaz** zachowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających – zmienna: od 1,2 m do 1,8 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) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,

b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,

c) lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 27. Ustalenia planu dla **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **HZ3/1KDD, HZ3/2KDD, HZ3/5KDD, HZ3/6KDD**:

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

2) **nakaz** zachowania szerokości dróg w liniach rozgraniczających:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **HZ3/1KDD** – zmienna: od 0,0 m do 2,35 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **HZ3/2KDD** – zmienna: od 0,0 m do 1,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu oznaczonego symbolem **HZ3/5KDD** – zmienna: od 0,8 m do 1,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu oznaczonego symbolem **HZ3/6KDD** – zmienna: od 0,9 m do 1,4 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) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,

b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,

c) lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

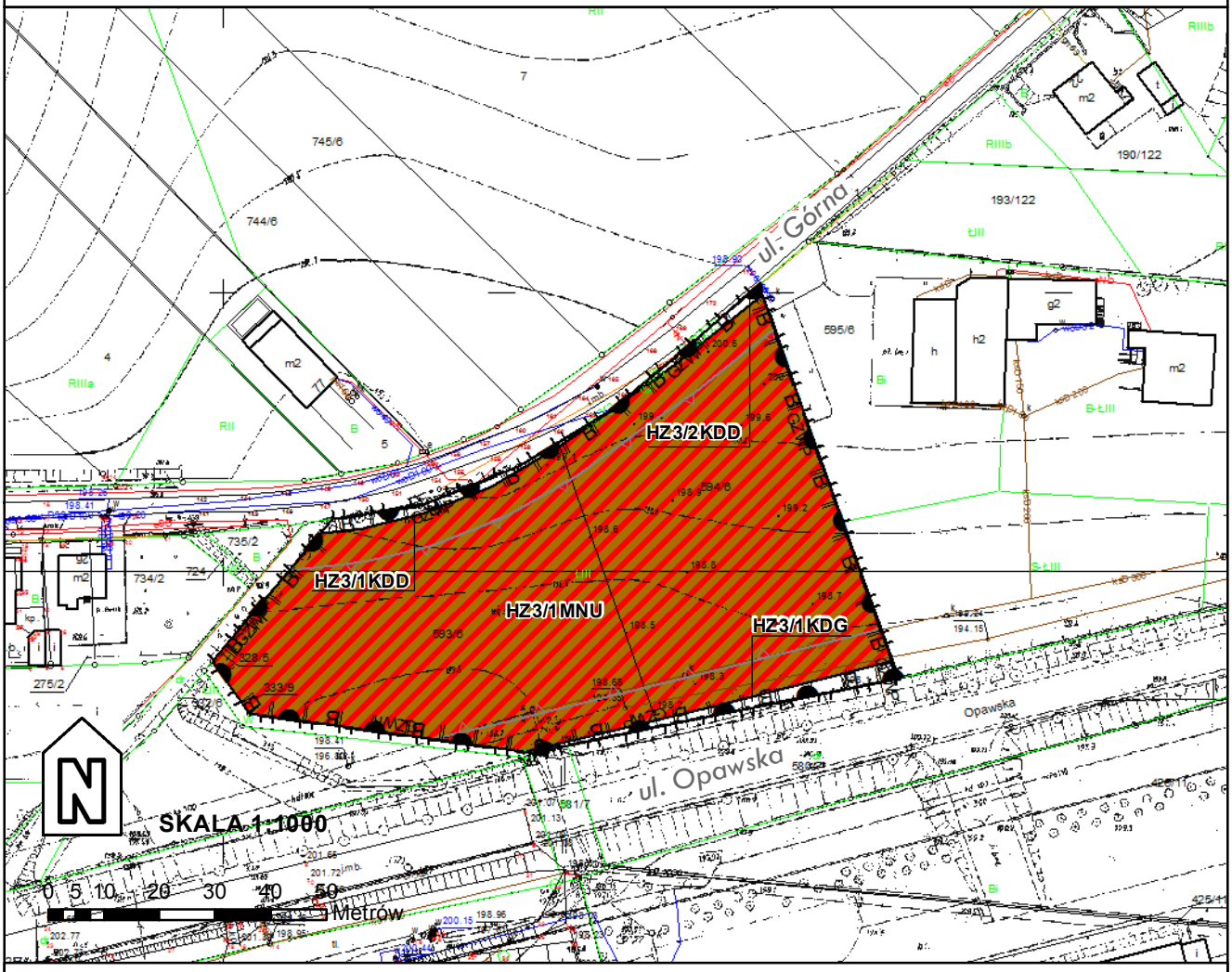
Leon Fiołka

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- HZ3/1MNU — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- HZ3/1KDG — teren drogi publicznej klasy głównej
- HZ3/KDD — tereny drogi publicznej klasy dojazdowej
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

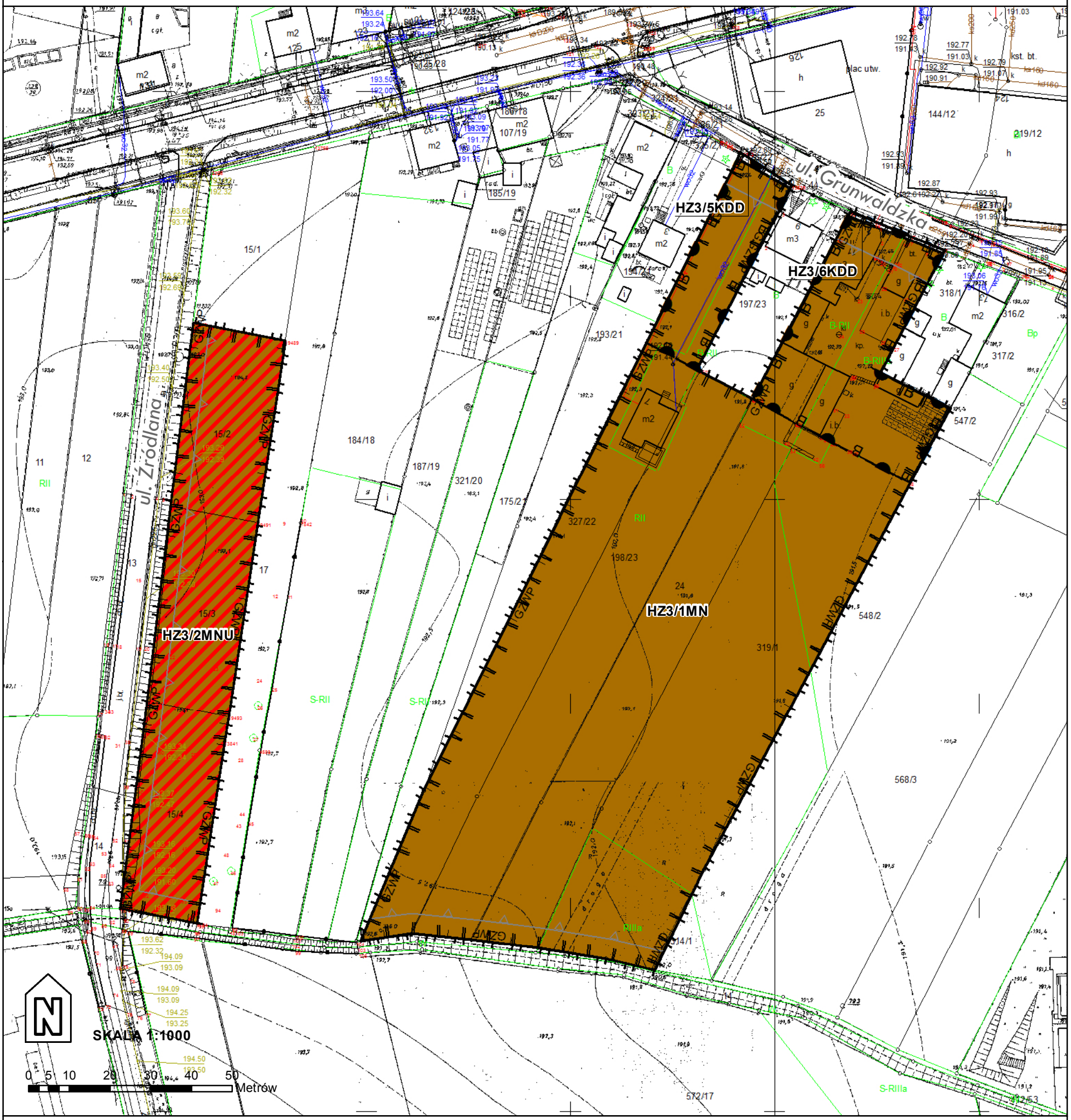
OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

Id: 17B2C6EA-194F-441B-B221-B8BA0054CFA3. Podpisany

Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXII/309/2020
Rady Miasta Racibórz
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

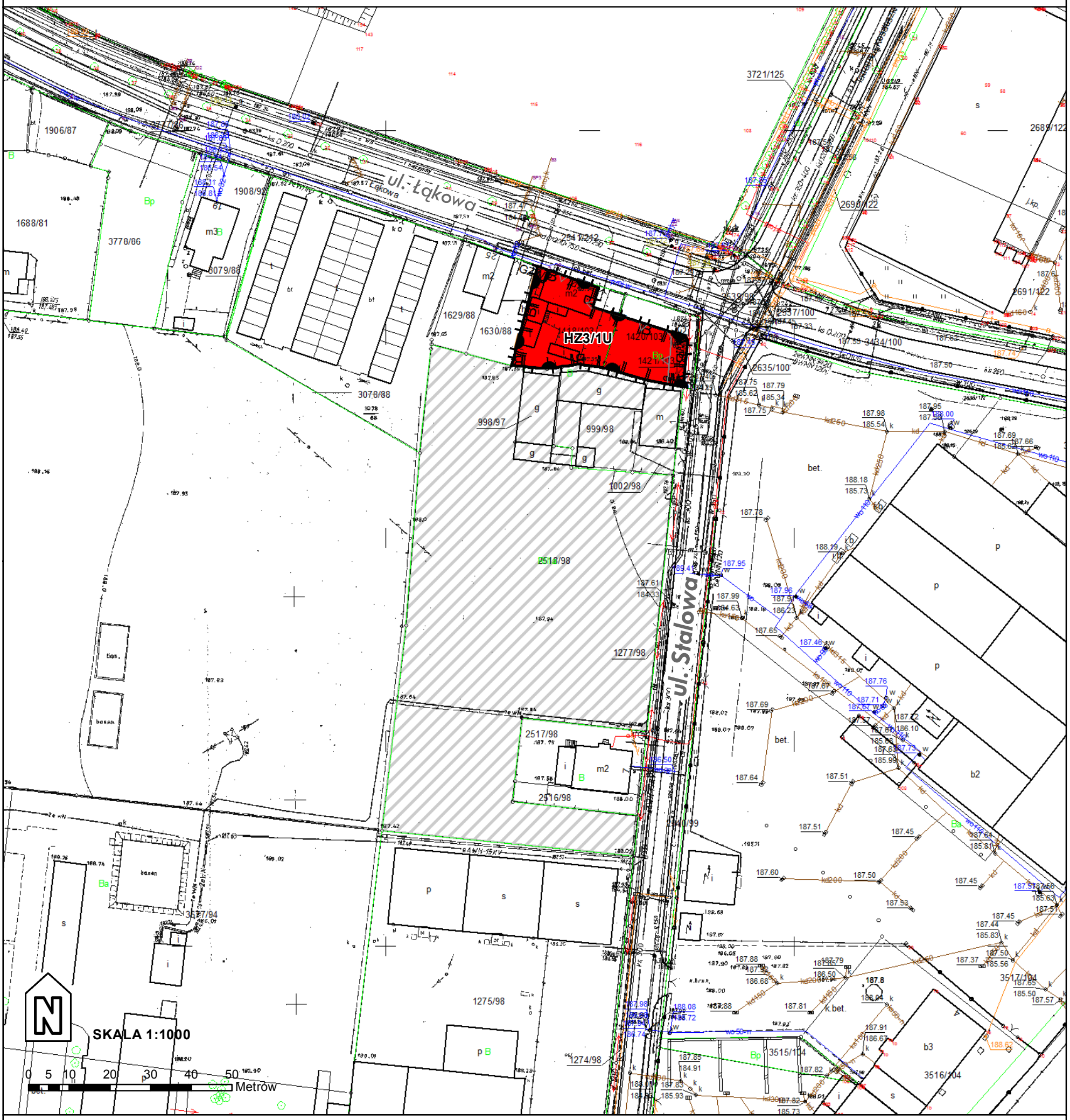
- HZ3/1 MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- HZ3/2 MNU — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- HZ3/KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XXII/309/2020
Rady Miasta Racibórz
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

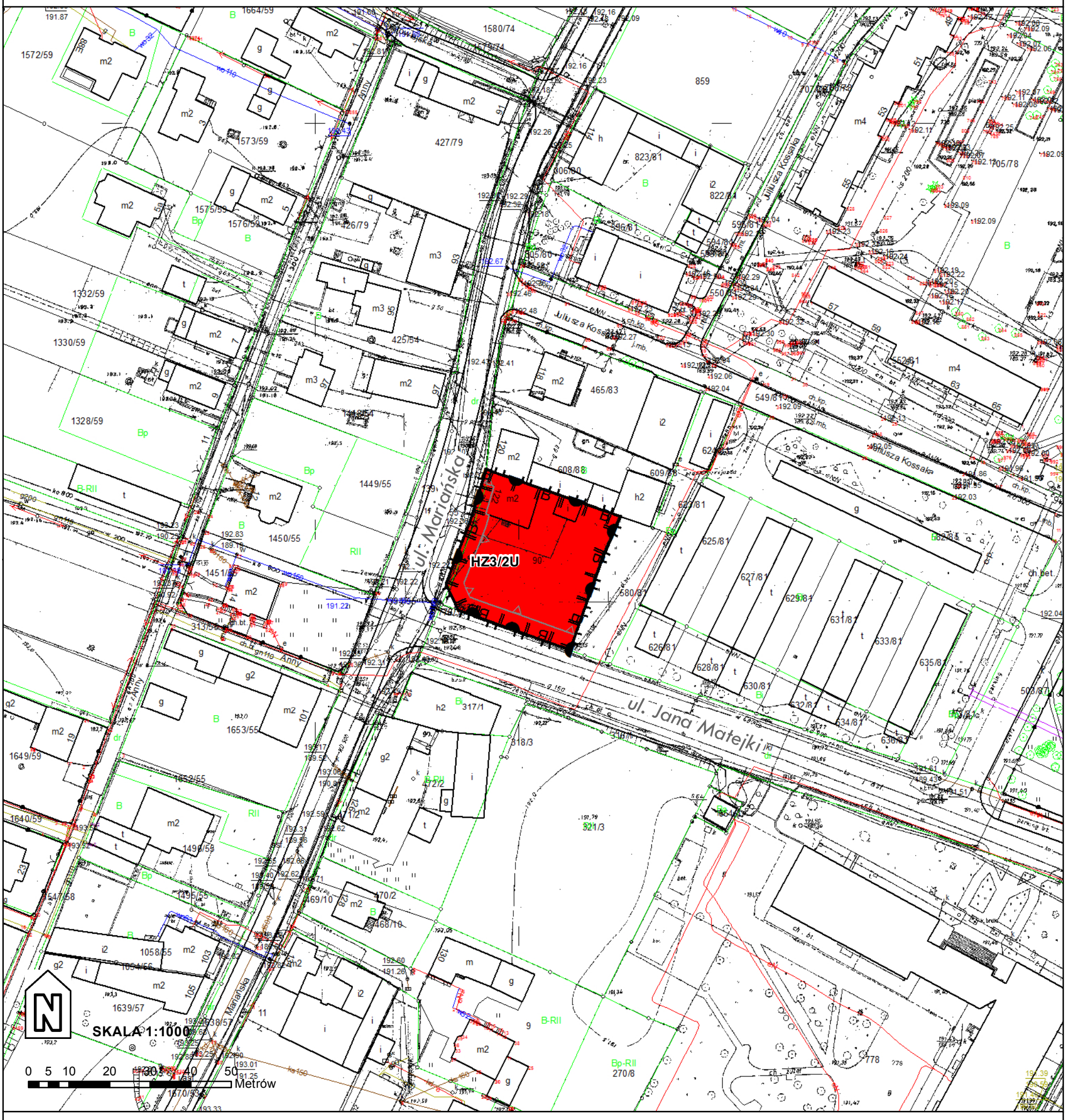
- HZ3/1U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (nN)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)
- teren wyłączony z granic opracowania

Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XXII/309/2020
Rady Miasta Racibórz
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - I ETAP



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- HZ3/2U — teren zabudowy usługowej
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

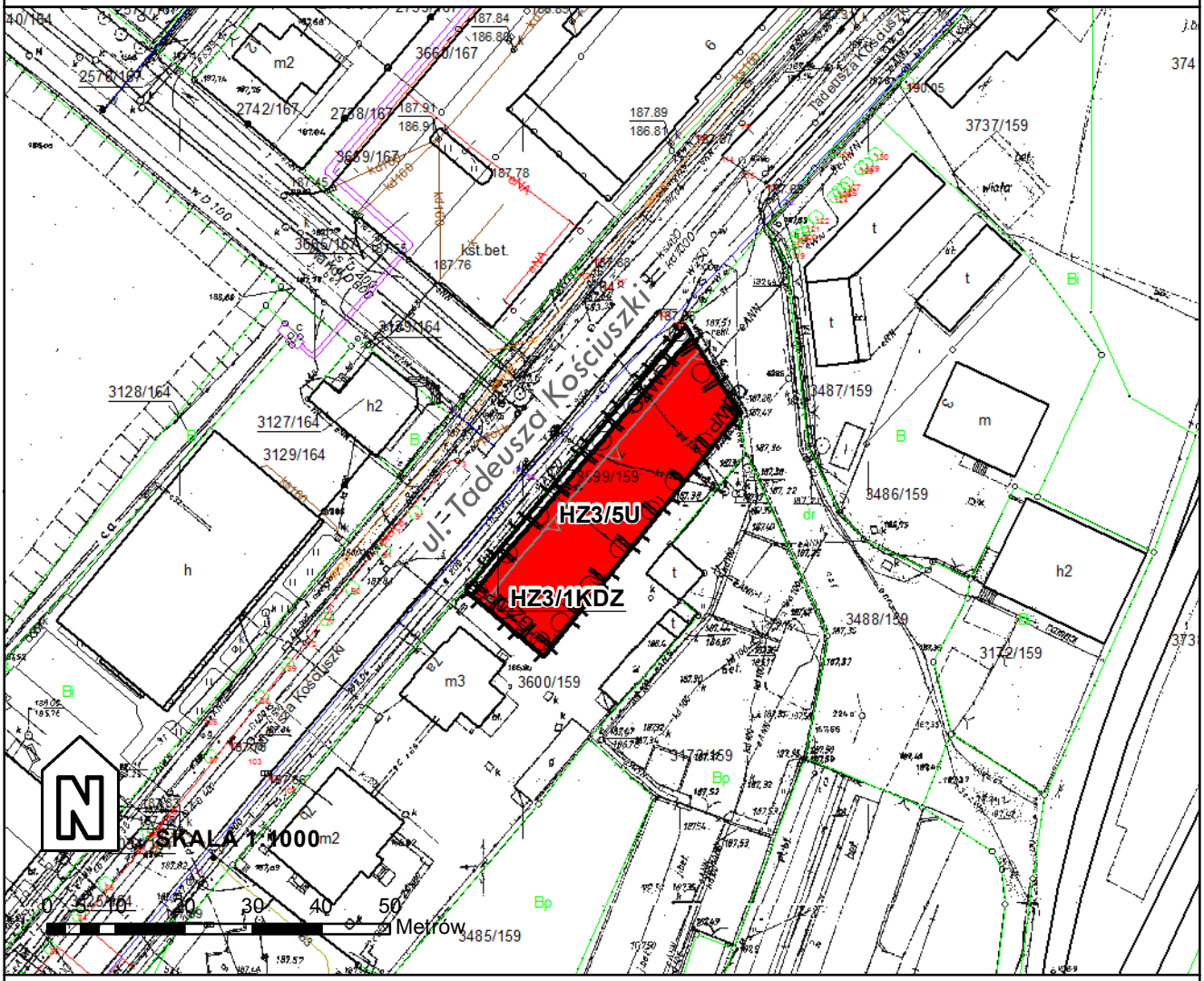
- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

HZ3/5U — teren zabudowy usługowej

HZ3/1KDZ — teren drogi publicznej klasy zbiorczej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

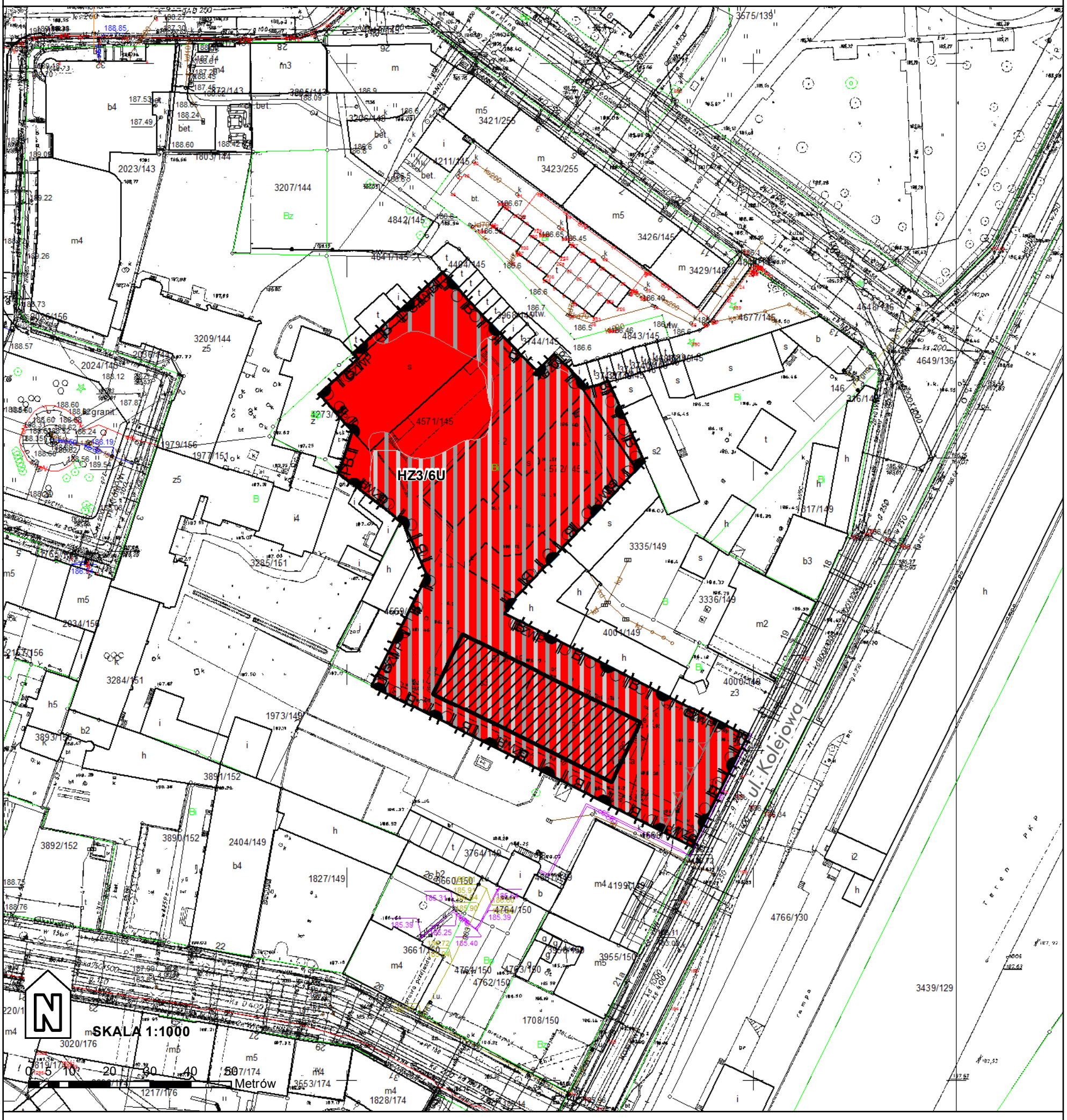
granice obszaru wymagającego przekształceń (obejmuje cały obszar)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr XXII/309/2020
Rady Miasta Racibórz
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- HZ3/6U — teren zabudowy usługowej

- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granice obszaru wymagającego przekształceń (obejmuje cały obszar)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)
- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskiej wynosi 0,2 % - raz na 500 lat
- granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Załącznik Nr 1.7 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

HZ3/7U teren zabudowy usługowej

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

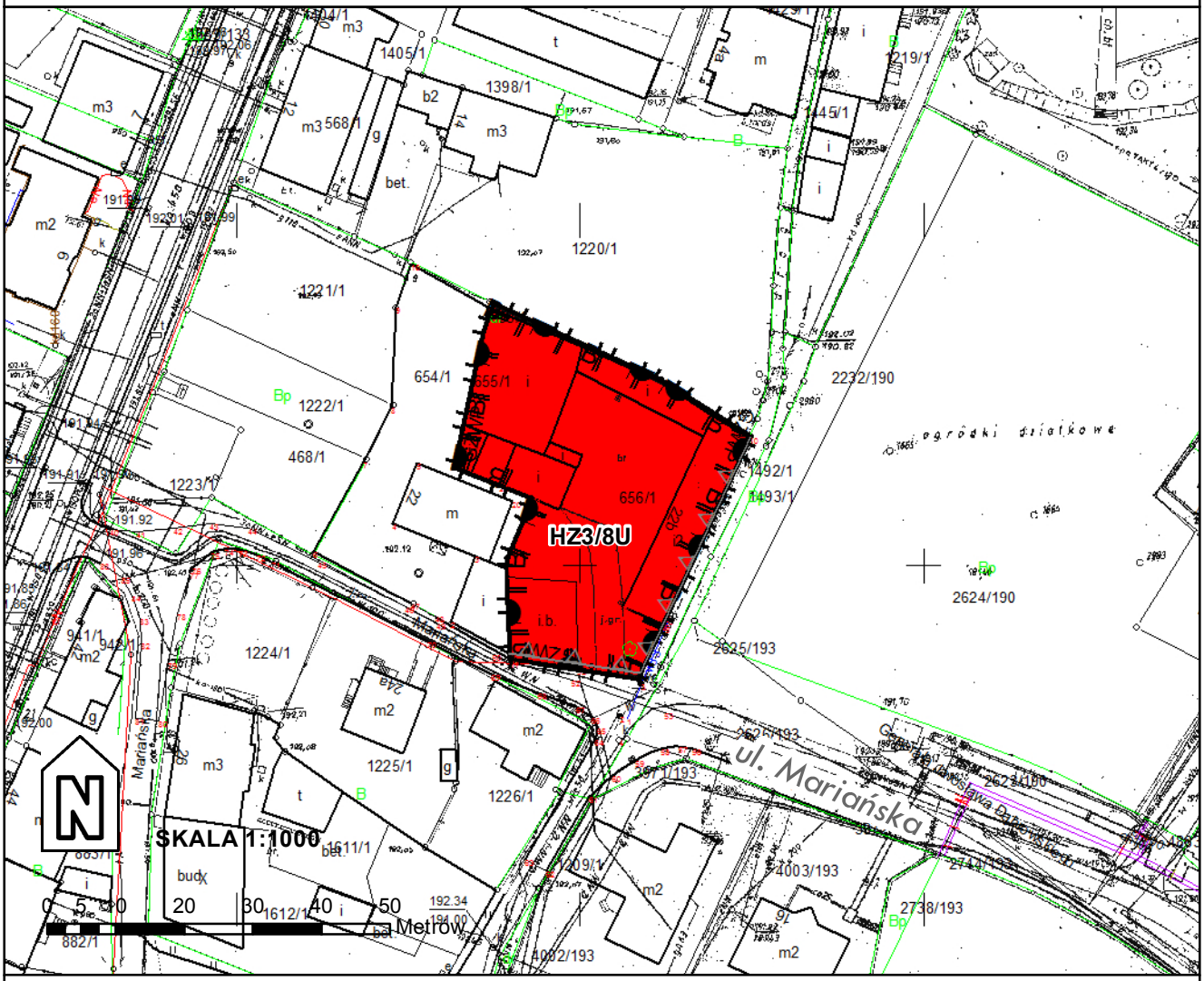
granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.8 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- HZ3/8U — teren zabudowy usługowej

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

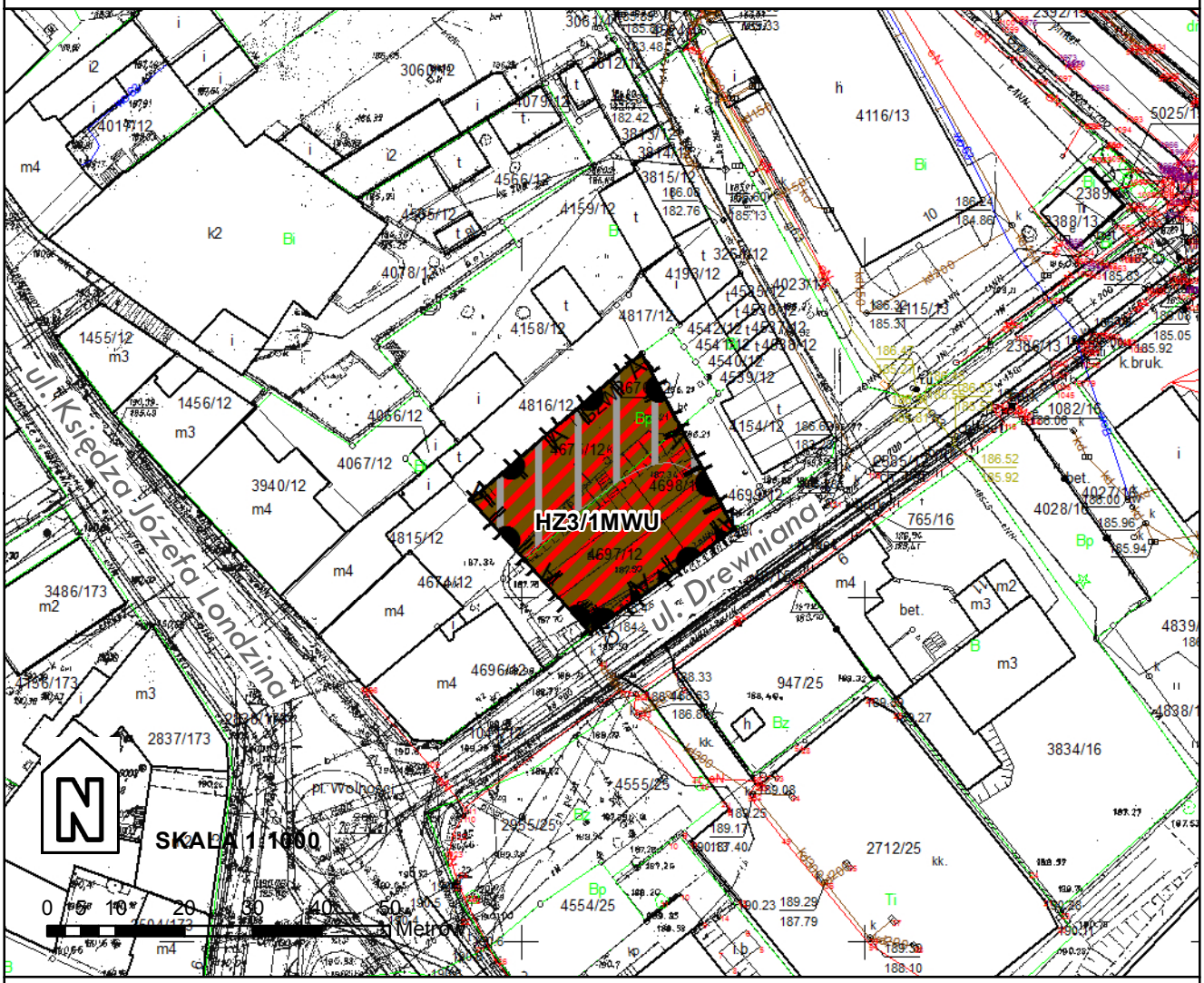
Id: 17B2C6EA-194F-441B-B221-B8BA0054CFA3. Podpisany

Załącznik Nr 1.9 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązujące linie zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

HZ3/1 MWU teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

granice strefy ochrony konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

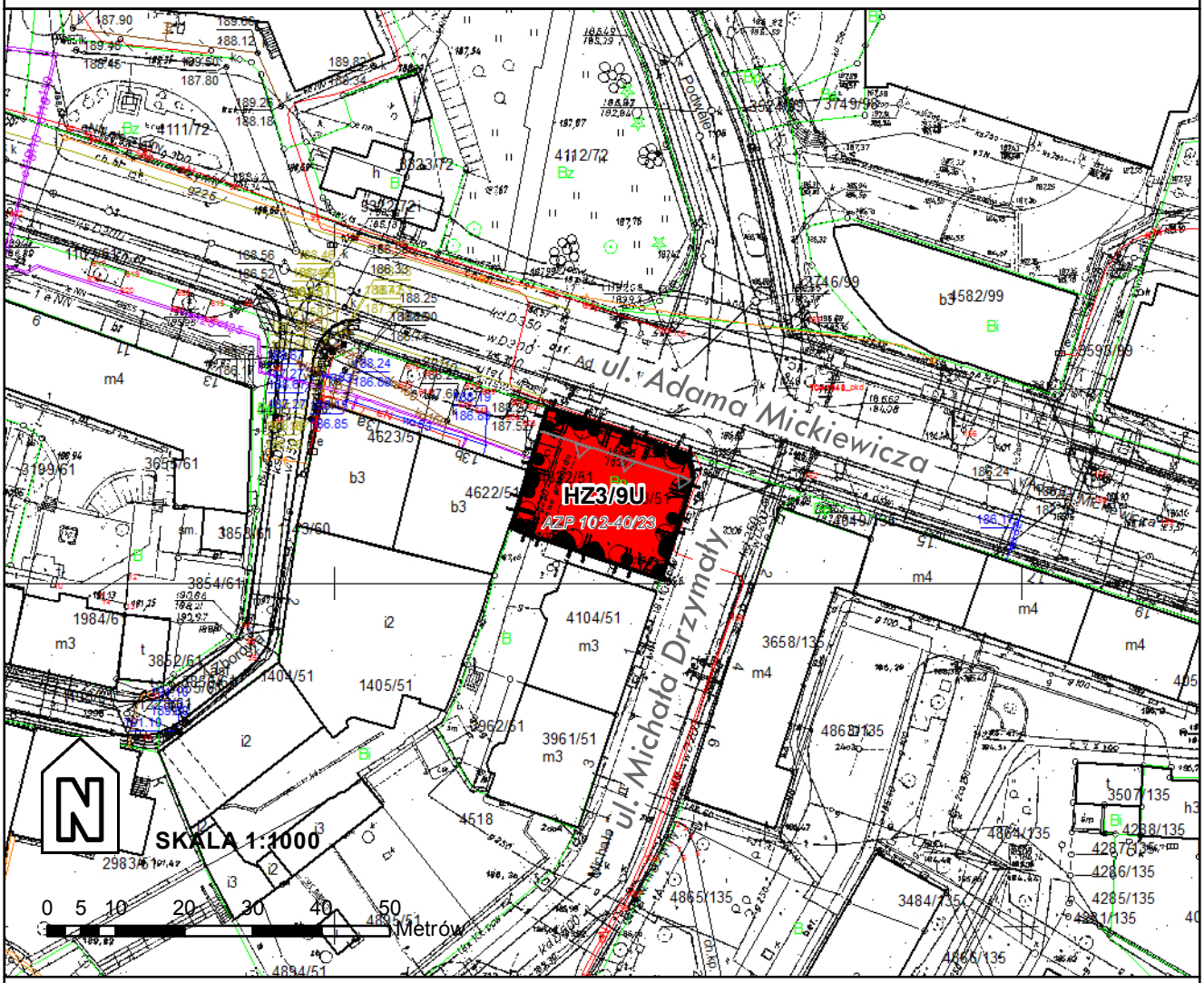
granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskiej wynosi 0,2 % - raz na 500 lat

Załącznik Nr 1.10 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU - ETAP I



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granice obszarów objętych planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

HZ3/9U — teren zabudowy usługowej

granice strefy ochrony konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

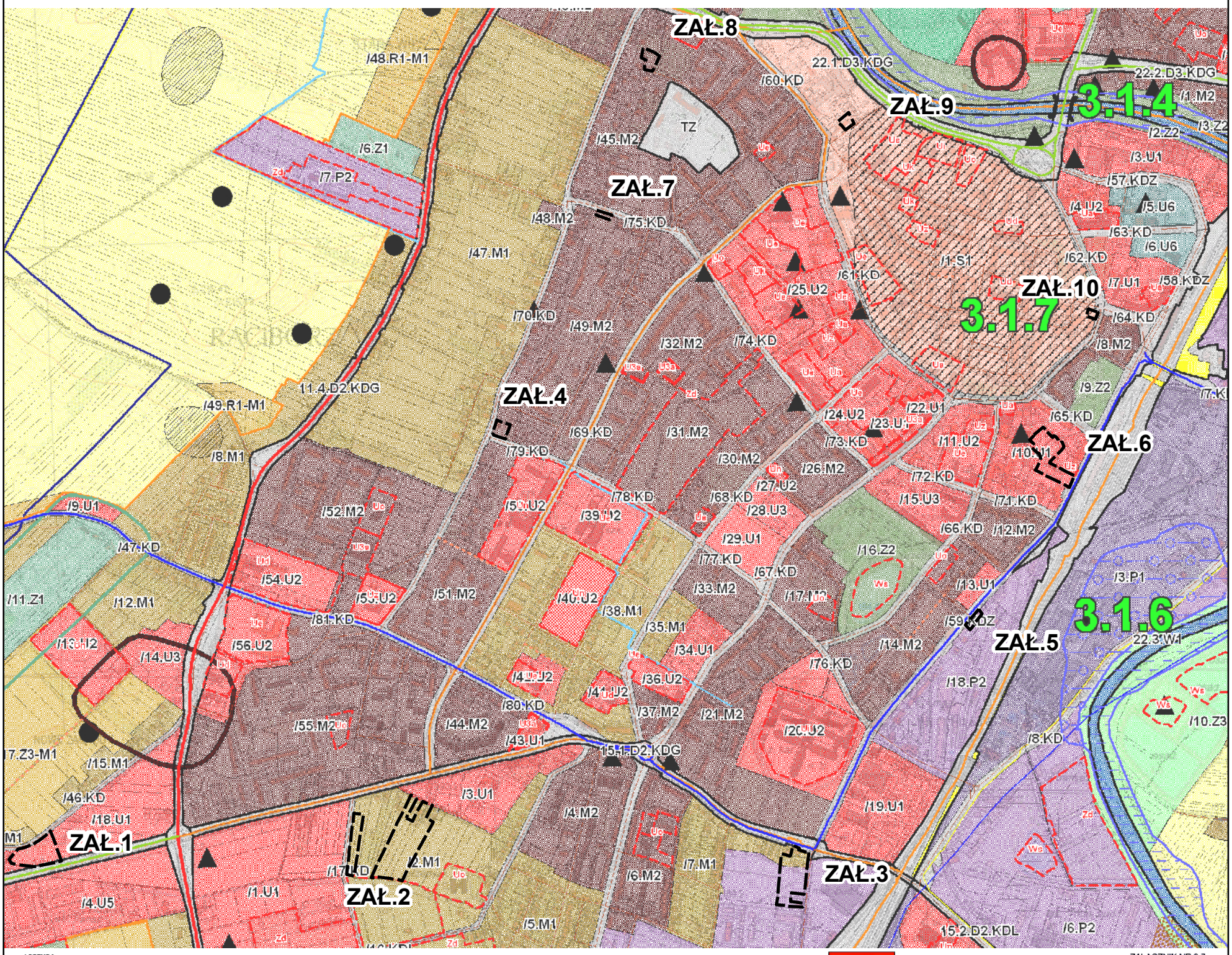
granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

AZP 102-40/23 — granice obszaru stanowiska archeologicznego wraz z numerem stanowiska

granice obszaru wymagającego przekształceń (obejmuje cały obszar)

Załącznik Nr 1.11 do uchwały Nr XXII/309/2020
Rady Miasta Racibórz
z dnia 26 sierpnia 2020 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 - ETAP I



LEGENDA

OZNACZENIA INFORMACYJNE
granica administracyjna gminy Racibórz
strefy osadniczo administracyjne (SOA)
jednostki urbanistyczne
linie rozgraniczające tereny studium
symbol terenu studium
symbol obszaru liniowego / symbol drogi
przeprawy mostowe istniejące i projektowane
strefa potencjalnego rozwoju komunikacji, w granicach której studium dopuszcza nowe drogi układów podstawowych i uzupełniających
granice administracyjne sąsiednich gmin

TERENY KOMUNIKACJI
tereny dróg
tereny dróg głównych
tereny dróg zbiorczych
tereny kolejowe

TERENY ZABUDOWY
tereny zabudowy śródmiejskiej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
tereny zabudowy komercyjnej, w tym handel, usługi, gastronomia, hotele,
tereny zabudowy publicznej, w tym oświata, nauka, kultura, zdrowie, administracja
tereny zabudowy wielkopowierzchniowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2
tereny zabudowy logistycznej, magazyny, składy, bazy
tereny zabudowy usługami komunikacyjnymi, w tym stacje paliw
tereny zabudowy przemysłowej
tereny zabudowy produkcyjnej
infrastruktura techniczna oraz składowiska odpadów
cmentarze
parki miejskie
tereny sportu
tereny rekreacji
tereny produkcji rolnej

TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ
użytki rolne
lasy
tereny zieleni pozostałej

TERENY POZOSTAŁE
tereny wód
tereny zamknięte
tereny perspektywicznego rozwoju zabudowy

PRZEZNACZENIA WEWNĄTRZ TERENÓW
administracja
służby publiczne
edukacja - szkoły podstawowe, gimanzaja, szkoły ponadgimnazjalne
oświata - przedszkola
nauka
kultura
służba zdrowia, szpitale
obiekty kultu religijnego
ogrody działkowe
wody powierzchniowe
istniejące lub planowane obiekty handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2

USTALENIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone symbolem "A"
strefy ingerencji konserwatorskiej oznaczone symbolem "B"
stanowiska archeologiczne / osady / punkty osadnicze wpisane do rejestru
stanowiska archeologiczne / osady / punkty osadnicze / ślady osadnictwa
obszary wpisane do rejestru zabytków oznaczone symbolem "OR"
obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych
obiekty zabytkowe wskazane do ochrony zapisami planów miejscowych

USTALENIA OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
obszary przyrody chronione prawem:
1. Rezerwat "Łężczok" (SP1)
2. Park Krajobrazowy "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (SP2.1)
3. Otulina Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (SP2.2)
4. Arboretum Bramy Morawskiej (SP3)
5. obszar NATURA 2000 "Stawy Łężczok" (SP4)
6. pomniki przyrody
obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią/obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi
granica GZWP 332 Subniecka Kędzierzyńsko - Głubczycka
udokumentowane złoża kruszyw

USTALENIA KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
drogi układu podstawowego (D1)
drogi układu uzupełniającego (D2)
drogi układu obsługowego (D3)
drogi kategorii - krajowa
drogi kategorii - wojewódzka
drogi kategorii - powiatowa
drogi kategorii - gminna
alternatywne przebiegi dróg układu podstawowego i uzupełniającego
przebieg linni elektroenergetycznej 110kV
przebieg linni elektroenergetycznej 400kV
przebieg gazociągów średnioprężnych
przebieg gazociągów wysokoprężnych
projektowana sieć kanalizacyjna
projektowana sieć wodociągowa

ZAŁĄCZNIK NR 3.7
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/575/2009
RADY MIASTA RACIBÓRZ
Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBÓRZ"

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBORZA

RYSUNEK IIA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PLANSZA ZBIORCZA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 18 października 2019 r. Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 listopada 2019 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 476/2019 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I uwagi zostały uwzględnione w części. Jedna z ww. uwag dotyczyła części terenu zlokalizowanego przy ul. Stalowej, który został wyłączony z granic opracowania planu miejscowego w związku z okolicznościami opisanymi we wstępie uzasadnienia do niniejszej uchwały, które spowodowały, że rozpatrzenie tej uwagi stało się bezzasadne i tym samym uwaga nie została uwzględniona w poniższej tabeli.

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.	05.11.2019 r. (data nadania:	Hubert O. reprezentowany przez radcę	Wniesiono o uwzględnienie następujących uwag:	Nieruchomość zlokalizowana przy	HZ3/1U	× Uwaga uwzględnio	× Uwaga nieuwzględ-	×	×	W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych: - ustalenia dotyczące

	31.10.2019 r.)	prawnego	- wykreślenie z treści planu ograniczenia emisji hałasu zawartego w rozdziale 4 punkt 2 podpunkt 2 c) dotyczącym ochrony przed hałasem: "teren o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami U - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży", - usunięcie zapisu z § 24.3 b), który przewiduje zakaz lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem	ul. Stalowej, oznaczona w projekcie planu numerem HZ3/1U		na w części - w zakresie dopuszczenia namiotów	niona w części - w zakresie: - wykreślenia z treści planu ograniczenia emisji hałasu zawartego w rozdziale 4 punkt 2 podpunkt 2 c), dotyczącym ochrony przed hałasem: "teren o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami U - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży",			dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla określonych rodzajów przeznaczeń terenów są wymagane do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (art. 114 ust. 1) i mają zastosowanie według klasyfikacji określonej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalenie jest obligatoryjne i wraz z innymi ustaleniami planu będzie przedmiotem weryfikacji Wojewody Śląskiego, który zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 20 ust. 2) otrzyma plan, po jego uchwaleniu, do oceny jego zgodności z przepisami prawa; zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są obowiązkowe również zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

			lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu), - dopuszczenie możliwości zabudowy nieruchomości namiotami do magazynowa-nia, - dopuszczenie magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne, - dopuszczenie magazynowania wyrobów gotowych.				- usunięcia zapisu z § 24.3 b), który przewiduje zakaz lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu), - dopuszczenia magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne, - dopuszczenia magazynowania wyrobów gotowych.			przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 2 i 3), podnoszone w uzasadnieniu do uwagi ograniczenie możliwości wykorzystania nieruchomości, ma w tym wypadku na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa dzieci lub młodzieży, ustalenie dedykowane jest bowiem do usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży; ma na celu zapewnienie dla tego typu usług standardu zabudowy, która będzie chroniła dzieci i młodzież przed uciążliwościami hałasowymi; obciążenia inwestycyjne z tym związane będą leżały po stronie inwestora, który będzie realizował szkołę, przedszkole, itp., a będą skutkowały np.: koniecznością zamontowania specjalnych okien o podwyższonym wskaźniku ochrony akustycznej, w przypadku realizowania innych przeznaczeń przewidzianych na terenie, nie będzie konieczności i podstawy do stosowania przedmiotowego zapisu; jednocześnie należy podkreślić, że zapisy planu działają wyłącznie na terenie objętym planem i nie będą miały zastosowania do obszarów sąsiednich, które są realizowane w oparciu o inne

										obowiązujące plany miejscowe; przewidziany szeroki wachlarz usług komercyjnych jest dostosowany dla potrzeb mieszkańców śródmieścia, a tym samym również inwestorów i właścicieli gruntów, którzy szukają ofert inwestycyjnych dedykowanych dla oczekiwań potencjalnych klientów, takie rozwiązania, dotyczące kształtowania przeznaczeń na obszarze śródmieścia, są konsekwentnie i jednolicie stosowane dla różnych obszarów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych; przyjęte regulacje planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, a jednocześnie zapewnią harmonijne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej, - zapis o zakazie lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu) jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową, zapis jest konsekwentnie stosowany w planach na obszarach śródmieścia w sąsiedztwie

										zabudowy mieszkaniowej, gdzie potencjalne zagrożenie konfliktów przestrzennych oraz zagrożenie negatywnego oddziaływania na mieszkańców jest duże, na obszarze miasta są stosowane jednolite zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego; zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów, przyjęte zasady planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z innymi funkcjami na terenie oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią

										spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej, przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych w różnych rejonach miasta, - zakaz dopuszczenia magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową, na obszarze miasta są stosowane jednolite, konsekwentne zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego, zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym

										zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów, przyjęte zasady planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z innymi funkcjami na terenie oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej, przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych w różnych rejonach miasta, - zakaz dopuszczenia magazynowania wyrobów gotowych oraz funkcji magazynowania jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową oraz charakter przewidzianych planie usług komercyjnych, odzwierciedlających specyfikę obecnego śródmieścia, ustalenia planu wprowadzają, zgodnie z wolą właścicieli gruntów, zmianę funkcjonalno-przestrzenną terenu polegającą na rozwijaniu i kształtowaniu

										na przedmiotowym terenie funkcji usługowych jako wiodącego profilu przeznaczeniowego, a nie funkcji o charakterze produkcyjnym, jak miało to miejsce w przeszłości z racji występujących tu dawniej zakładów produkcyjnych, na obszarze miasta są stosowane jednolite, konsekwentne zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego; zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów; przyjęte zasady planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą

										kolidowały z innymi funkcjami na terenie oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej; przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych w różnych rejonach miasta. W odniesieniu do uwagi uwzględnionej: - dopuszczenie namiotów nie wymaga dodatkowych regulacji w przedmiotowym planie, plan nie zakazuje tego typu rozwiązań, co oznacza, że zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (art. 3 ust. 5) wymieniony w uwadze obiekt będzie traktowany jako tymczasowy obiekt budowlany, czyli obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki

										pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe, będzie mógł być realizowany w oparciu o zgłoszenie organowi administracji architektoniczno-budowlanej lecz na czas nie dłuższy niż 180 dni, w przypadku potrzeby dłuższego eksploatowania obiektu, będzie konieczne odnowienienie zgłoszenia, UWAGA: plan nie dopuszcza funkcji magazynowania, w związku z czym, obiekt tymczasowy dla celów takiej funkcji też nie będzie mógł być realizowany.
2.	31.10.2019 r.	Sp. z o.o.	Wniesiono o uwzględnienie następujących uwag: - wykreślenie z treści planu ograniczenia emisji hałasu zawartego w rozdziale 4 punkt 2 podpunkt 2 c) dotyczącym ochrony przed hałasem: "teren o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym	Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Stalowej, oznaczona w projekcie planu numerem HZ3/1U	HZ3/1U	× Uwaga uwzględniona w części - w zakresie dopuszczenia namiotów	× Uwaga nieuwzględniona w części - w zakresie: - wykreślenia z treści planu ograniczenia emisji hałasu zawartego w rozdziale 4 punkt 2 podpunkt 2 c) , dotyczącym ochrony przed hałasem: "teren	×	×	W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych: - ustalenia dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla określonych rodzajów przeznaczeń terenów są wymagane do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (art. 114 ust. 1) i mają zastosowanie według klasyfikacji określonej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów

			przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami U - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży", - usunięcie zapisu z § 24.3 b), który przewiduje zakaz lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu), - dopuszczenie możliwości zabudowy nieruchomości namiotami do magazynowania,				o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami U - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży", - usunięcia zapisu z § 24.3 b), który przewiduje zakaz lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych			hałasu w środowisku, ustalenie jest obligatoryjne i wraz z innymi ustaleniami planu będzie przedmiotem weryfikacji Wojewody Śląskiego, który zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 20 ust. 2) otrzyma plan, po jego uchwaleniu, do oceny jego zgodności z przepisami prawa; zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są obowiązkowe również zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 2 i 3), podnoszone w uzasadnieniu do uwagi ograniczenie możliwości wykorzystania nieruchomości sąsiedniej, położonej przy ul. Stalowej 4 jest nieuzasadnione, wprowadzony w planie zapis ma na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa dzieci lub młodzieży, ustalenie dedykowane jest do usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, ma na celu zapewnienie dla tego typu usług

			- dopuszczenie magazynowania wyrobów gotowych, - dopuszczenie magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne.				ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu), - dopuszczenia magazynowania odpadów innych niż niebezpiecz-ne, - dopuszczenia magazynowania wyrobów gotowych.			standardu zabudowy, która będzie chroniła dzieci i młodzież przed uciążliwościami hałasowymi, obciążenia inwestycyjne z tym związane będą leżały po stronie inwestora, który będzie realizował szkołę, przedszkole, itp., a będą skutkowały np.: koniecznością zamontowania specjalnych okien o podwyższonym wskaźniku ochrony akustycznej; w przypadku realizowania innych przeznaczeń przewidzianych na terenie, nie będzie konieczności i podstawy do stosowania przedmiotowego zapisu, jednocześnie należy podkreślić, że zapisy planu działają wyłącznie na terenie objętym planem i nie będą miały zastosowania do obszarów sąsiednich, które są realizowane w oparciu o inne obowiązujące plany miejscowe; przewidziany szeroki wachlarz usług komercyjnych jest dostosowany dla potrzeb mieszkańców śródmieścia, a tym samym również inwestorów i właścicieli gruntów, którzy szukają ofert inwestycyjnych dedykowanych dla oczekiwań potencjalnych klientów, takie rozwiązania dotyczące kształtowania przeznaczeń na obszarze śródmieścia są konsekwentnie i jednolicie

										stosowane dla różnych obszarów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych; przyjęte regulacje planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, a jednocześnie zapewnią harmonijne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej, - zapis o zakazie lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu) jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową, na obszarze miasta są stosowane jednolite, konsekwentne zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego; zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz

										społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów, przyjęte zasady planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z innymi funkcjami na terenie oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej, przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych w różnych rejonach miasta, - zapis o zakazie lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu) jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową, zapis jest konsekwentnie stosowany

										w planach na obszarach śródmieścia w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, gdzie potencjalne zagrożenia konfliktów przestrzennych oraz zagrożenia negatywnego oddziaływania na mieszkańców jest duże, na obszarze miasta są stosowane jednolite zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego; zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów, przyjęte zasady planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z innymi funkcjami na terenie

										oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej, przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych w różnych rejonach miasta, - zakaz dopuszczenia magazynowania wyrobów gotowych oraz funkcji magazynowania jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową oraz charakter przewidzianych w planie usług komercyjnych, odzwierciedlających specyfikę obecnego śródmieścia, ustalenia planu wprowadzają, zgodnie z wolą właścicieli gruntów, zmianę funkcjonalno-przestrzenną terenu polegającą na rozwijaniu i kształtowaniu na przedmiotowym terenie funkcji usługowych jako wiodącego profilu przeznaczeniowego, a nie funkcji o charakterze produkcyjnym, jak miało to miejsce w przeszłości z racji występujących tu dawniej zakładów produkcyjnych, na obszarze miasta są stosowane jednolite, konsekwentne zasady

										kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego; zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów; przyjęte zasady planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z innymi funkcjami na terenie oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej; przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-

										prawnych w różnych rejonach miasta, - zakaz dopuszczenia magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne jest uzasadniony m.in. ze względu na istniejącą na terenie oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową, na obszarze miasta są stosowane jednolite, konsekwentne zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, które zostały przygotowane z myślą o kształtowaniu ładu przestrzennego, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przy uwzględnieniu prawa własności i walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego; zadaniem planu jest minimalizowanie konfliktów przestrzennych oraz społecznych i umożliwienie jak najszerszego pakietu przeznaczeń dla potrzeb realizacji inwestycji i rozwoju terenu, przy jednoczesnym zabezpieczeniu prawidłowych rozwiązań urbanistycznych i ochronie potrzeb społecznych, własnościowych i publicznych mieszkańców oraz właścicieli gruntów, przyjęte zasady planistyczne pozwolą

										realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z innymi funkcjami na terenie oraz z sąsiadującymi obszarami, a jednocześnie umożliwią spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej; przyjęte rozwiązanie zapewnia harmonijne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych w różnych rejonach miasta. W odniesieniu do uwagi uwzględnionej: - dopuszczenie namiotów nie wymaga dodatkowych regulacji w przedmiotowym planie, plan nie zakazuje tego typu rozwiązań, co oznacza, że zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (art. 3 ust. 5) wymieniony w uwadze obiekt będzie traktowany jako tymczasowy obiekt budowlany, czyli obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej

										i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe, będzie mógł być realizowany w oparciu o zgłoszenie organowi administracji architektoniczno-budowlanej lecz na czas nie dłuższy niż 180 dni, w przypadku potrzeby dłuższego eksploatowania obiektu, będzie konieczne odnowienie zgłoszenia, UWAGA: plan nie dopuszcza funkcji magazynowania, w związku z czym, obiekt tymczasowy dla celów takiej funkcji też nie będzie mógł być realizowany.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXII/309/2020

Rady Miasta Racibórz

z dnia 26 sierpnia 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczone symbolami: **HZ3/1KDG** – teren drogi klasy głównej, **HZ3/1KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej oraz wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami: **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. Inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości finansowania.

2. Uzbrojenie terenu:

1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
   a) obszary objęte planem zaopatrywane będą w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym,
   b) rozbudowa sieci wodociągowej będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci;
2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji, odpowiednio sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym;
3) zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych:
   a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacyjni deszczowej,
   b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i powierzchniowo po terenie w granicach działki budowlanej.

3. Zadania własne gminy:

1) do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

a) budowę dróg gminnych oraz publicznych parkingów wraz z ich oświetleniem,

b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;

pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,

b) zaopatrzenie w energię cieplną,

c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą – czyli dróg gminnych.

4. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja podmiotów zewnętrznych w kosztach budowy, realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu.

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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I** stanowiła Uchwała Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu. Plan dotyczący etapu I obejmuje jedenaście obszarów położonych w jednostce strukturalnej Śródmieście: teren zlokalizowany przy ul. Górnej, teren zlokalizowany przy ul. Źródlanej, teren zlokalizowany przy ul. Grunwaldzkiej, fragment terenu zlokalizowanego przy ul. Stalowej, teren zlokalizowany przy ul. Mariańskiej, teren zlokalizowany przy ul. Tadeusza Kościuszki, teren zlokalizowany przy ul. Kolejowej, teren zlokalizowany przy ul. Pastora Franciszka Michejdy, teren zlokalizowany przy ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego, teren zlokalizowany przy ul. Drewnianej, teren zlokalizowany przy ul. Adama Mickiewicza. Wymienione obszary stanowią część terenów określonych w Uchwale Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu. Pozostałe tereny, nieobjęte etapem I, to tereny zlokalizowane przy ulicach: Jana Pawła II, Żorskiej, Jana Matejki, Lwowskiej, Opawskiej (2 tereny) i Nowowiejskiej, przedstawione na załącznikach graficznych nr 2, 3, 7, 8 i 14 Uchwały Nr XXXVI/548/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r., które zostaną objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap II.

W trakcie realizacji procedury sporządzenia planu miejscowego właściciel terenu położonego przy ul. Stalowej złożył pismo, w którym zawnioskował o wycofanie wszystkich swoich wcześniejszych wniosków oraz uwag wniesionych do projektu planu dotyczących terenu HZ3/1U i jednocześnie wniósł o zaniechanie wprowadzania zmian w projekcie planu. W uzasadnieniu wyjaśnił, że zamierza sprzedać swoją nieruchomość zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, a jego wcześniejsze pisma wynikały z poszukiwania nabywcy dla tej nieruchomości. W związku ze złożonym pismem, podjęto decyzję o wyłączeniu przedmiotowych nieruchomości z obszaru projektu planu objętego etapem I. W obszarze opracowania projektu planu ujętym w etapie I pozostał fragment terenu zlokalizowanego przy ul. Stalowej - tj. część terenu na styku ul. Stalowej i ul. Łąkowej. Na pozostawionym terenie w obszarze objętym etapem I utrzymano symbol HZ3/1U oraz pozostałe ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia zmian w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji na terenach objętych planem, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorów oraz przy uwzględnieniu polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza, przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r. Podjęcie planu dla wyznaczonych obszarów i ich otoczenia pozwoliło na rozwiązanie problemów planistycznych w sposób całościowy i jednorodny, zapewniając spójne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych. W planach obowiązujących na obszarach objętych granicami opracowania nowego planu wprowadzono zapisy dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, które określały inne przeznaczenie terenu i znacząco ograniczały zamierzenia inwestycyjne właścicieli działek zlokalizowanych w wyznaczonych obszarach. Ustalenia planów obowiązujących wymagały dostosowania do aktualnych realiów inwestycyjnych oraz planistycznych w zakresie kształtowania terenów wyznaczonych dla realizacji zabudowy. W sporządzonym planie wyznaczono szczegółowe regulacje przestrzenne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania poszczególnych terenów, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa. Uchwalenie planu ma na celu umożliwienie

realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Przyjęte w planie regulacje planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z sąsiadującymi terenami, a pozwolą na spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej. W planie wyznaczono tereny dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w tym z usługami, a także tereny zabudowy usługowej.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 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 w zakresie ochrony 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 15 Ustalenia szczegółowe dla terenów, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, 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 m.in.: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. Wymienione ustalenia planu określają zasady ochrony ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Na rysunku planu na załączniku nr 1.5. wyznaczono obszar wymagający przekształceń, wynikający z ustalonych kierunków rozwoju i zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz zmian w przeznaczeniu terenów, określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza", przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r. Na obszarze wymagającym przekształceń obowiązuje nakaz dostosowania przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 15 Ustalenia szczegółowe dla terenów.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w §7 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w Rozdziale 15 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 stosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych oraz materiałów pokrycia dachowego, a także kolorystyki zabudowy.

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. Projekt planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W planie wyznaczono granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % - raz na 500 lat, które przedstawione zostały na rysunku planu na załącznikach nr 1.6 i 1.9 oraz granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, które przedstawione zostały na rysunku planu na załączniku 1.6.

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 Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 29.06.2018 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 stref: ochrony konserwatorskiej oraz ingerencji konserwatorskiej, w ramach których ustalono nakaz dostosowania wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do ustaleń zawartych w Rozdziale 15 niniejszej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Na terenie oznaczonym symbolem HZ3/6U wyznaczono na rysunku planu obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny z XIX/XX wieku przy ul. Kolejowej 20. Dla wskazanego chronionego obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, określono regulacje zapewniające jego zachowanie i ochronę, a także odtworzenie jego zabytkowej wartości. Na terenie oznaczonym symbolem HZ3/9U ustalono granice obszaru stanowiska archeologicznego, identyfikowanego pod numerem AZP 102-40/23 - miasto średniowieczne, nie wpisanego do rejestru zabytków. Dla terenów objętych planem ustalono strefę obserwacji archeologicznej. W granicach obszaru stanowiska archeologicznego oraz w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

W trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projektu planu ze Śląskim 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, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także ochronę powietrza, wód, powierzchni ziemi i środowiska 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 15 Ustalenia szczegółowe dla terenów określono wymaganą liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na rysunku planu wyznaczono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, w obrębie których nie należy sytuować budynków oraz dokonywać nasadzeń drzew. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia dopuszcza się skablowanie, przełożenie lub likwidację sieci, przy czym w takich przypadkach możliwe jest zagospodarowanie wyznaczonych stref ochronnych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie na terenie, na którym strefa jest wyznaczona. Na wszystkich obszarach objętych planem zakazano

realizacji elektrowni wiatrowych. W planie wyznaczono granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % - raz na 500 lat, które przedstawione zostały na rysunku planu na załącznikach nr 1.6 i 1.9 oraz granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, które przedstawione zostały na rysunku planu na załączniku 1.6.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonale wykorzystanie przestrzeni - w Rozdziale 15 Ustalenia szczegółowe dla terenów, określono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy, a także kosztów związanych z ich budową. W planie wyznaczono tereny celu publicznego: teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem KDG, teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD. Stanowią one istniejące, zrealizowane publiczne ulice, w związku z czym nie będą wymagały publicznych nakładów finansowych na ich budowę.

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 obszaru objętego 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.

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

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

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

9) **Potrzeby interesu publicznego:**

W granicach obszarów objętych planem wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego: o znaczeniu ponadlokalnym - teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem KDG, teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, oraz o znaczeniu lokalnym - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.

Plan dotyczy terenów położonych w większości w zwartym układzie urbanistycznym, w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w postaci dróg publicznych, sieci uzbrojenia terenu, a także w zasięgu infrastruktury społecznej obejmującej 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 zespołów 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.

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

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §15 ust. 7 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 na wszystkich obszarach objętych planem 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 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 na adres: inwestycje@um.raciborz.pl.

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 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 – Procedury planistyczne - Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2018 r., na bieżąco publikowano wszelkie informacje dotyczące realizacji procedury planistycznej, m.in., 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 nie wpłynęły wnioski indywidualne.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2019 r. do 18 października 2019 r. W okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. w terminie do dnia 4 listopada 2019 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 476/2019 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I uwagi zostały uwzględnione w części.

W trakcie realizacji procedury sporządzenia planu miejscowego właściciel terenu położonego przy ul. Stalowej złożył pismo, w którym zawnioskował o wycofanie wszystkich swoich wcześniejszych wniosków oraz uwag wniesionych do projektu planu dotyczących terenu HZ3/1U i jednocześnie wniósł o zaniechanie wprowadzania zmian w projekcie planu. W uzasadnieniu wyjaśnił, że zamierza sprzedać swoją nieruchomość zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, a jego wcześniejsze pisma wynikały z poszukiwania nabywcy dla tej nieruchomości. W związku ze złożonym pismem, podjęto decyzję o wyłączeniu przedmiotowych nieruchomości z obszaru projektu planu objętego etapem I. W obszarze opracowania projektu planu ujętym w etapie I pozostał fragment terenu zlokalizowanego przy ul. Stalowej - tj. część terenu na styku ul. Stalowej i ul. Łąkowej. Na pozostawionym terenie w obszarze objętym etapem I utrzymano symbol HZ3/1U oraz pozostałe ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu wprowadzono stosowne zmiany, w tym dotyczące wykazu uwag złożonych do projektu planu. Uwaga złożona przez właściciela działek przy ul. Stalowej, wyłączonych z granic projektu planu ujętych w etapie I, stała się bezzasadna i tym samym nie została uwzględniona w zał. 2 stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I.

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 13 sierpnia 2020 r. do 19 sierpnia 2020 r. nie zgłoszono żadnych opinii i uwag do projektu niniejszej Uchwały.

Ponadto na stronie internetowej Miasta Racibórz w zakładce Planowanie przestrzenne - Procedury planistyczne - Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2018 r., na bieżąco publikowano wszelkie informacje dotyczące realizacji procedury planistycznej, m.in.: uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, stosowne ogłoszenia, a w okresie wyłożenia do publicznego wglądu także projekt planu miejscowego.

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

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

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

środowiskowe i społeczne:

Przystąpienie do opracowania planu wynikało ze zgłoszonych wniosków właścicieli nieruchomości, a także ze względu na potrzebę spójnego, jednolitego uporządkowania zapisów regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem oraz w kontekście ich otoczenia oraz ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza, przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r. Do projektu planu w wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

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 - etap I wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 476/2019 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I uwagi zostały uwzględnione w części.

Uwaga złożona przez właściciela działek przy ul. Stalowej, wyłączonych z granic projektu planu ujętych w etapie I, stała się bezzasadna i tym samym nie została uwzględniona w zał. 2 stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu - etap I.

W części nieuwzględnionej uwagi dotyczyły przeznaczeń terenu, które kolidowały z przyjętymi jednolitymi zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze Śródmieścia, mającymi na celu ochronę ładu przestrzennego, interesów publicznych i prywatnych, a także kształtowanie harmonijnego, wyważonego przestrzennie, ekonomicznie i społecznie układu urbanistycznego.

Przeznaczenia określone na obszarach objętych planem nie naruszają interesu publicznego, nie wpływają niekorzystnie na interesy prywatne i nie powodują niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz mogą mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

Ustalając przeznaczenia wyznaczonych 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 ochrony ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenu objętego 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 harmonijne uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, przy umożliwieniu wykonania zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właścicieli działek. Zapisy

planu 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:

Wyznaczone 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:

Obszary objęte przedmiotowym planem posiadają dostęp do przystanków publicznego transportu zbiorowego, obsługiwanych miejską komunikacją publiczną, zlokalizowanych na ulicach:

– Górnej – linia autobusowa nr 1 – mająca swój przebieg w ciągu ulicy Opawskiej,

– Źródlanej – linie autobusowe nr 2, 3, 4, 6, 8, 14 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Opawskiej,

– Grunwaldzkiej – linie autobusowe nr 2, 3, 4, 6, 8, 14 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Opawskiej,

– Stalowej – linie autobusowe nr 4 i 6 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Łąkowej,

– Mariańskiej – linia autobusowa nr 8 – mająca swój przebieg w ciągu ulicy Mariańskiej,

– Tadeusza Kościuszki – linia autobusowa nr 6 – mająca swój przebieg w ciągu ulicy Tadeusza Kościuszki,

– Kolejowej – linia autobusowa nr 6 – mająca swój przebieg w ciągu ulicy Kolejowej,

– Pastora Franciszka Michejdy – linia autobusowa nr 3 – mająca swój przebieg w ciągu ulicy Pastora Franciszka Michejdy,

– gen. Jarosława Dąbrowskiego – linie autobusowe nr 2 i 3 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Księdza Józefa Londzina,

– Drewnianej – linie autobusowe nr 2, 3 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Księdza Józefa Londzina,

– Adama Mickiewicza – wszystkie linie autobusowe – mające swój przebieg w ciągu ulicy Króla Stefana Batorego;

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

Obszary objęte planem położone są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią elementy ukształtowanych już zespołów urbanistycznych, mających obsługę komunikacyjną – przylegają do dróg publicznych, w obrębie których znajdują się ciągi piesze i rowerowe. Jednocześnie zapisy planu dopuszczają możliwość wprowadzenia powierzchni pieszych i rowerowych na obszarze objętym 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. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Tereny dla realizacji nowej zabudowy wyznaczone zostały w obszarach zlokalizowanych w ukształtowanych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, w granicach jednostek osadniczo-administracyjnych, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza. Stanowią uzupełnienie, dopełnienie istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym studium obszary objęte planem, zlokalizowane są w następujących strefach osadniczo-administracyjnych (SOA): tereny zlokalizowane przy ulicach: Górnej, Mariańskiej, Pastora Franciszka Michejdy, gen. Jarosława Dąbrowskiego – Śródmieście Zachód, tereny zlokalizowane przy ulicach: Źródlanej, Grunwaldzkiej, Stalowej – Śródmieście Południe, tereny zlokalizowane przy ulicach: Tadeusza Kościuszki, Kolejowej, Drewnianej, Adama Mickiewicza – Śródmieście Centrum;

- 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 jednostek osadniczych;

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 XXXV/543/2017 Rady Miasta Racibórz z dnia 20 grudnia 2017 roku.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Wyznaczone w planie tereny celu publicznego: teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem KDG, teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD, stanowią istniejące, zrealizowane publiczne ulice, w związku z czym nie będą wymagały publicznych nakładów finansowych na ich budowę. Obszary objęte planem będą mogły być zagospodarowane zgodnie z aktualnymi realiami inwestycyjnymi oraz planistycznymi. Uchwalenie planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Przyjęte w planie regulacje planistyczne umożliwią realizację zamierzeń inwestycyjnych, które pozwolą na spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej.

Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina może osiągnąć przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie mogło mieć 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 - etap I**. 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) i może stanowić przedmiot uchwalenia.