UCHWAŁA NR XXVIII/382/2021
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 27 stycznia 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) 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 III/42/2019 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Ocice 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 Ocice w Raciborzu.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje następujące tereny, określone Uchwałą Nr III/42/2019 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 stycznia 2019 r., położone w jednostce strukturalnej Ocice w Raciborzu:

1) teren zlokalizowany przy ul. Górnej;

2) teren zlokalizowany przy ul. Wesołej;

3) teren zlokalizowany przy ul. Gruntowej.

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 3 arkusze rysunku planu ponumerowane kolejno: 1.1, 1.2, 1.3 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza" dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszach rysunku planu: 1.4 i 1.5.

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;

5) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dla planu miejscowego.

§ 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 obserwacji archeologicznej;

8) granice strefy ingerencji konserwatorskiej;

9) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego (nN) lub średniego (SN) napięcia.

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

§ 3. W obszarach objętych planem nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz 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 przekształceń lub 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

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. 1990 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 zgodnie z warunkami technicznymi;

11) **obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 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. 1990 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 (t.j. 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 2020 r. poz. 1439 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 z późn. zm.),

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

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

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

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

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

20) **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;

21) **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;

22) **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;

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

24) **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;

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

26) **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;

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

28) **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;

29) **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.);

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

31) **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;

32) **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;

33) **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;

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

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 13 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 13 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.

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 oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu 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) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

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

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

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

c) kolorystyki 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;

4) 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 zakaz lokalizacji następujących nowych przedsięwzięć:

1) 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;

2) mogących potencjalnie 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;

3) 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** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) na terenie oznaczonym symbolem **GZ4/1MNU**, zgodnie z rysunkiem planu, 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. Dla terenów oznaczonych symbolami: **GZ4/1MNU**, **GZ4/2MNU**, **GZ4/1KDD** 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.

2. W **strefie ingerencji konserwatorskiej,** o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) nakaz dostosowania wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do ustaleń zawartych w Rozdziale 13 niniejszej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu zapisów zawartych w §6 niniejszej uchwały;

2) zakaz stosowania blachodachówki i gontu bitumicznego.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **GZ4/2MNU** obowiązuje ochrona **obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków** - budynku przy ul. Wesołej 23, wskazanego na rysunku planu.

4. Dla budynku, o którym mowa w ust. 3, ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony gabarytów budynku, bryły i kształtu dachu oraz 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.

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

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Teren przestrzeni publicznej w obszarach objętych planem stanowi teren drogi publicznej oznaczony symbolem **GZ4/1KDD**.

2. Na terenie przestrzeni publicznej, o którym 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 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 objętych planem, wydzieleń nowych działek, w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarką nieruchomościami oraz z zasadami wymienionymi w szczegółowych ustaleniach dla terenów, określonych w Rozdziale 13 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, 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 60º ÷ 90º, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem. W takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych.

4. W zależności od potrzeb, w granicach terenów należy wydzielić drogi wewnętrzne gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu – ślepej, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na 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 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia nie należy sytuować budynków oraz dokonywać nasadzeń drzew, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego 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.

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

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

§ 12. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się publiczny teren komunikacji drogowej, oznaczony symbolem **GZ4/1KDD**, dla którego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 13 niniejszej uchwały oraz zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2) systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych terenów, określonych w Rozdziale 13 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

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

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

4. Przy realizacji inwestycji mających wpływ na układ dróg publicznych i w przypadku potrzeby ingerencji w pas drogowy, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi.

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

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

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

3) dopuszcza się budowę dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych do odprowadzania 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.

§ 14. 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 odprowadzania ścieków ustala się: odprowadzanie 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 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzanie 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 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

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

Rozdział 11.
Tereny inwestycji celu publicznego

§ 16. W obszarach objętych planem ustala się teren dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **GZ4/1KDD**.

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

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

1) 15% na terenach oznaczonych symbolami **MN, MNU**;

2) 5% na pozostałych terenach.

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

§ 18. Ustalenia planu dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **GZ4/1MN**:

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,

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

b) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem użytkowym), 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 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 terenu 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.

§ 19. Ustalenia planu dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,** oznaczonych symbolami: **GZ4/1MNU** i **GZ4/2MNU**:

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, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich, z wyłączeniem terenu **GZ4/2MNU**, gdzie obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 40° do 55°, z kalenicą prostopadłą do osi drogi,
- dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45º,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie **GZ4/1MNU** – 3 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem użytkowym), lecz nie więcej niż 12,0 m,
- na terenie **GZ4/2MNU** – 3 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem użytkowym), lecz nie więcej niż 9,0 m,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych:

- na terenie **GZ4/1MNU** – 50%,
- na terenie **GZ4/2MNU** – 40%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenie **GZ4/1MNU** – 30%,
- na terenie **GZ4/2MNU** – 50%,

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

- na terenie **GZ4/1MNU** – minimalna 0,1, maksymalna 1,5,
- na terenie **GZ4/2MNU** – minimalna 0,1, maksymalna 1,2,

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 do parkowania na 1 lokal użytkowy),

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

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

- 1 miejsce 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,

j) na terenie oznaczonym symbolem **GZ4/2MNU** dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie w głąb działki;

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, mieszkalno-usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,

g) 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.

§ 20. Ustalenia planu dla **terenu drogi publicznej klasy dojazdowej**, oznaczonego symbolem **GZ4/1KDD:**

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

2) **nakazy:**

a) zachowania szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 1,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budowli - nie więcej niż 10 m;

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 14.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

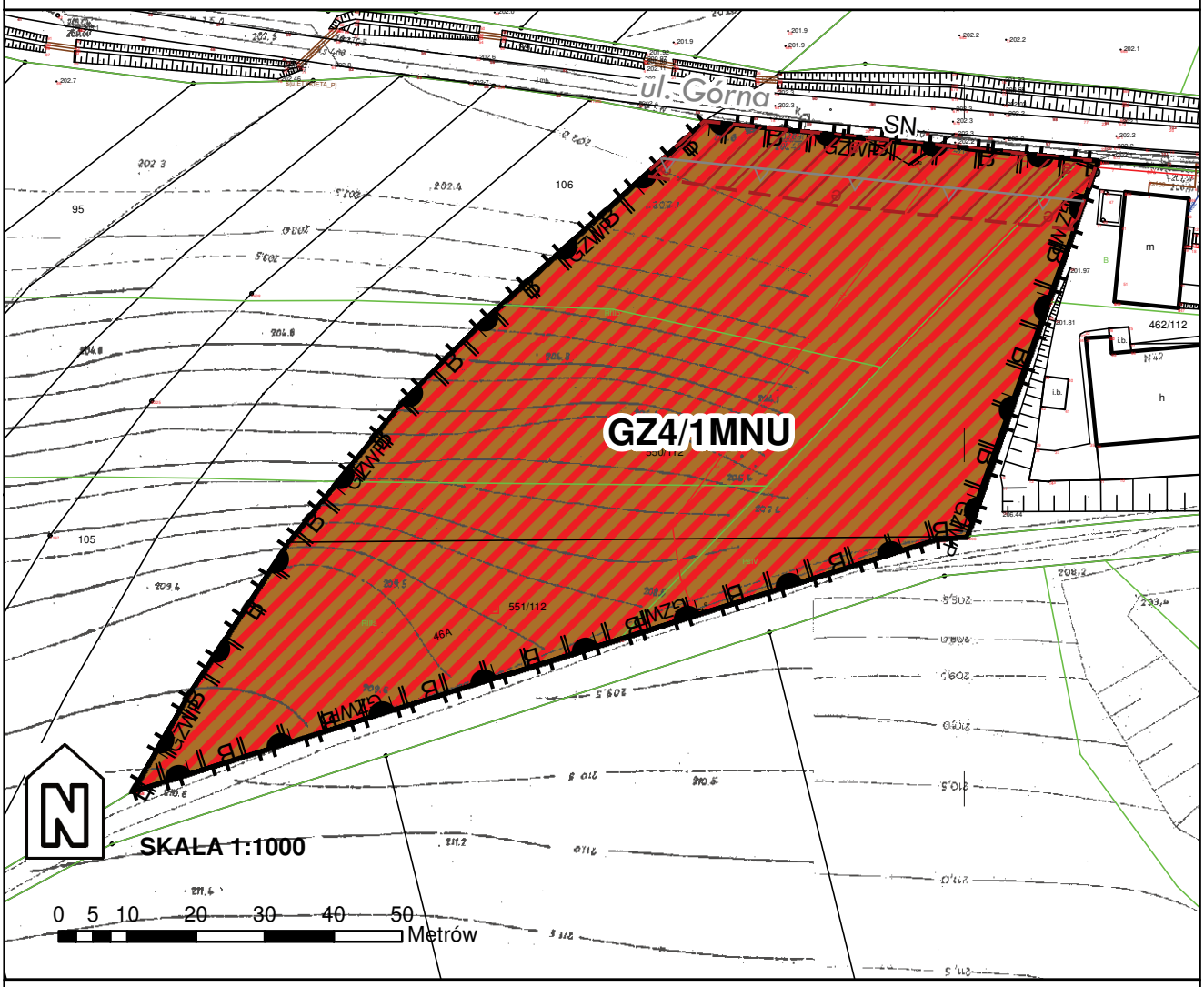
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Wiceprzewodniczący
Rady

Marian Czerner

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XXVIII/382/2021
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 stycznia 2021 r.

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



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

GZ4/1MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

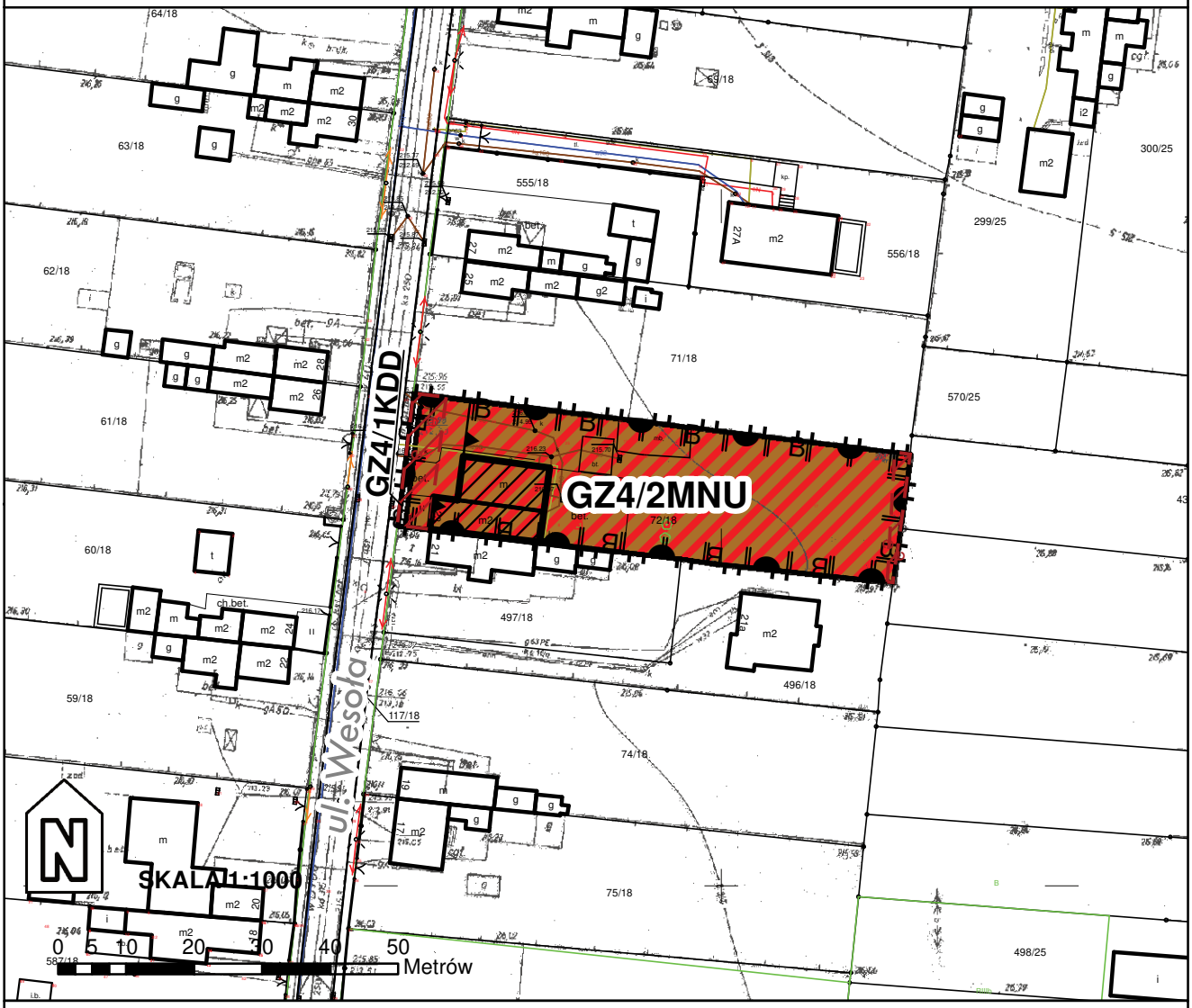
granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN)

Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr XXVIII/382/2021
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 stycznia 2021 r.

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



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

obowiązujące linie zabudowy

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

GZ4/2MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

GZ4/1KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

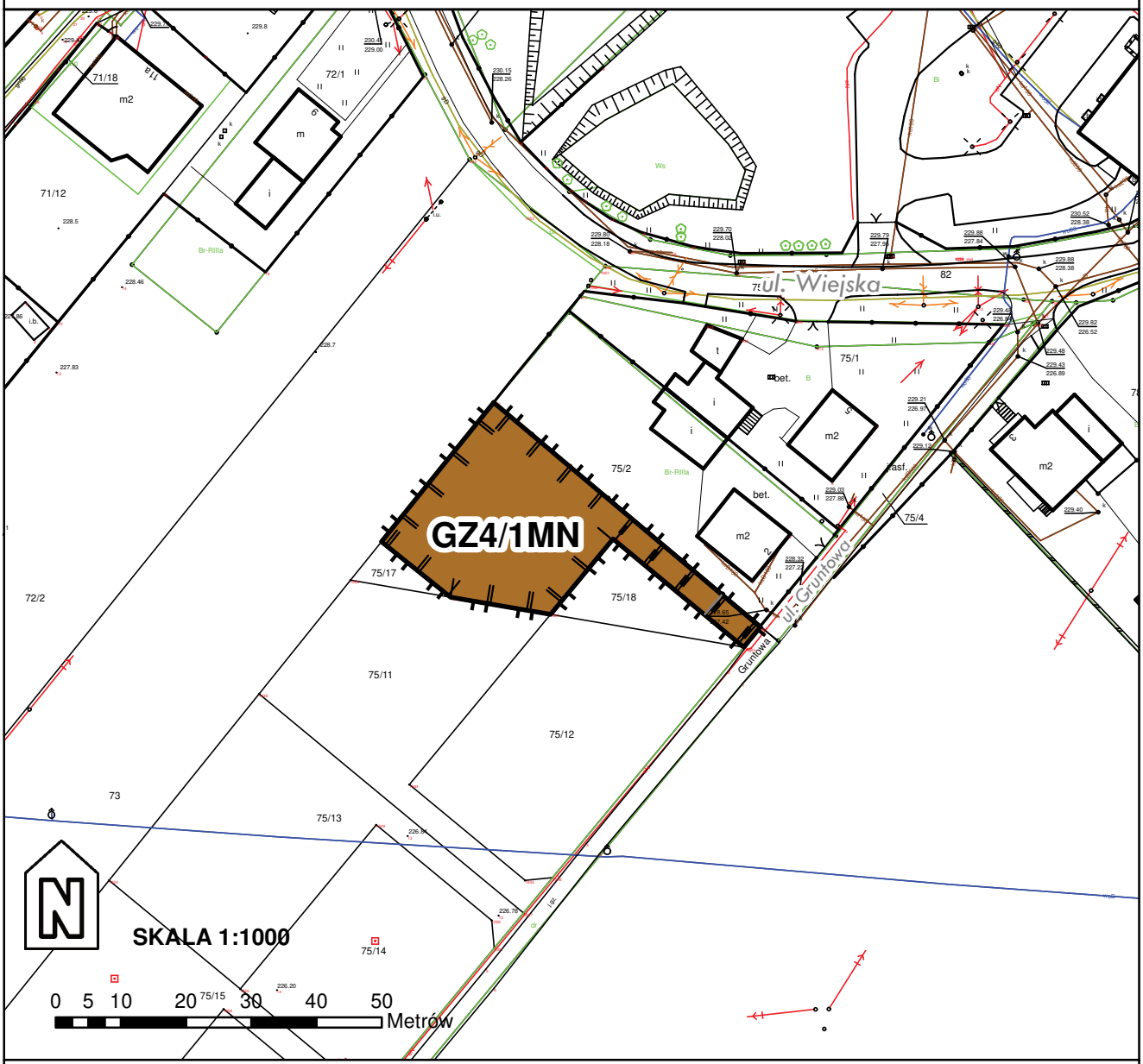
B granice strefy ingerencji konserwatorskiej (obejmuje cały obszar)

obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia

Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr XXVIII/382/2021
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 stycznia 2021 r.

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



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

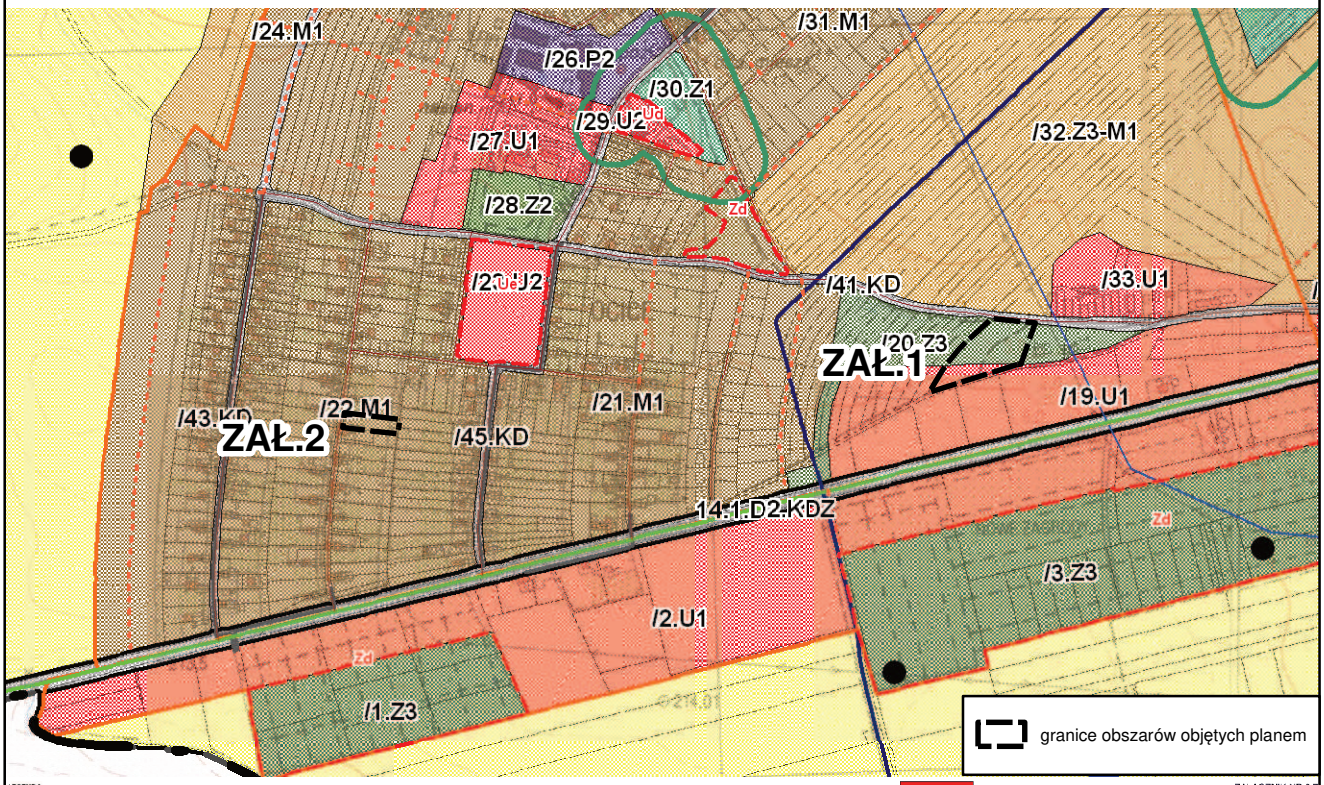
SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

GZ4/1MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr XXVIII/382/2021
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 stycznia 2021 r.

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



LEGENDA

OZNACZENIA INFORMACYJNE
granica administracyjna gminy Racibórz
strefy osadniczo adm nistracyjne (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
granica administracyjna sąsiednich gmin

TEREN* 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 konserwacyjnej, w tym handlel, 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
admin istracja
służby publiczne
edukacja - szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalna
oświata - przedszkola
nauka
kultura
służba zdrowia, szpitale
obiekty kultu religijnego
ogrody działkowe
wody powierzchniowe
istnie jące lub planowane obiekty handlowe 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 Rędzińsko - 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 linii elektroenergetycznej 110kV
przebieg linii elektroenergetycznej 400kV
przebieg gazociągów średnioprężnych
przebieg gazociągów wysokoprężnych
projektowana sieć kanalizacyjna
projektowana sieć wodociągowa

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

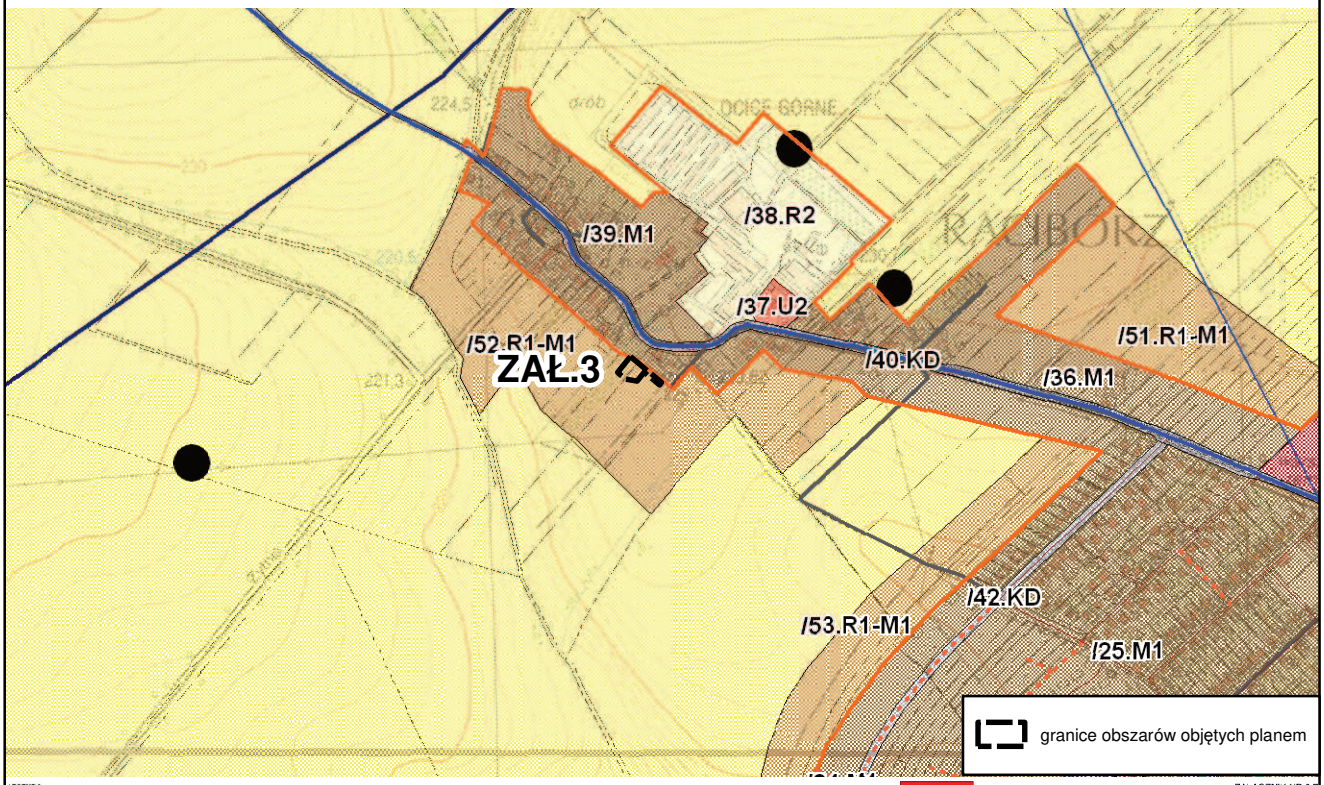
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBORZA

RYSUNEK IIA
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PLANSZA ZBIORCZA

Id: 954561B8-E42B-435A-B6A9-CBDBCEACB37E. Podpisany

Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr XXVIII/382/2021
Rady Miasta Racibórz
z dnia 27 stycznia 2021 r.

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



LEGENDA

OZNACZENIA INFORMACYJNE
granica administracyjna gminy Racibórz
strefy osadniczo adm nistracyjne (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
granica administracyjna sąsiednich gmin

TEREN* 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 handlu, 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, gimnazja, szkoły ponadgimnazjalne
oświata - przedszkola
nauka
kultura
służba zdrowia, szpitale
obiekty kultu religijnego
ogrody działkowe
wody powierzchniowe
istniejące lub planowane obiekty handlowe 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 linii elektroenergetycznej 110kV
przebieg linii elektroenergetycznej 400kV
przebieg gazociągów średnioprężnych
przebieg gazociągów wysokoprężnych
projektowana sieć kanalizacyjna
projektowana sieć wodociągowa

ZAŁĄCZNIK NR 3.7
DO UC-WAŁY NR XXVIII/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 XXVIII/382/2021

Rady Miasta Racibórz

z dnia 27 stycznia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Ocice w Raciborzu

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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 uwag do projektu planu.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 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 18 września 2020 r. do 9 października 2020 r.

Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 23 października 2020 r.

Mając na względzie, że w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Miasta Racibórz nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiocie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/382/2021

Rady Miasta Racibórz

z dnia 27 stycznia 2021 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 Ocice w Raciborzu przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – wyznaczono teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczony symbolem **GZ4/1KDD** – teren drogi publicznej 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 kanalizacji 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/382/2021

Rady Miasta Racibórz

z dnia 27 stycznia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne dla planu miejscowego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przygotowane zostały dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

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 Ocice w Raciborzu** stanowiła Uchwała Nr III/42/2019 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Ocice w Raciborzu. Plan obejmuje trzy tereny położone w jednostce strukturalnej Ocice: teren zlokalizowany przy ul. Górnej (przedstawiony na rysunku planu - zał. nr 1.1.), teren zlokalizowany przy ul. Wesołej (przedstawiony na rysunku planu - zał. nr 1.2.), teren zlokalizowany przy ul. Gruntowej (przedstawiony na rysunku planu - zał. nr 1.3.).

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia zmian w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji na terenach objętych granicami przedmiotowego projektu planu, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami mieszkańców i potencjalnych 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. W sporządzonym planie wyznaczono szczegółowe regulacje przestrzenne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa. Uchwalenie planu ma na celu umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Przyjęte w planie regulacje planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne oraz pozwolą na spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej.

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 i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

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

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

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

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

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

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3, w §6 określającym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady

kształtowania krajobrazu oraz w Rozdziale 13 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.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 5, w §8 określającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w Rozdziale 4, w §7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w Rozdziale 13 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. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno-krajobrazowych planowanej zabudowy, w planie miejscowym 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 Rozdziale 4, 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.

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

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 5, w §8 określającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dla wszystkich terenów objętych planem ustalono strefę obserwacji archeologicznej, w ramach której obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. W planie wyznaczono strefę ingerencji konserwatorskiej, przedstawioną na rysunku planu na załącznikach 1.1 oraz 1.2, w ramach której ustalono nakazy i zakazy. Na terenie oznaczonym symbolem GZ4/2MNU wskazano na rysunku planu obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek przy ul. Wesołej 23. Dla wskazanego obiektu określono regulacje zapewniające jego zachowanie i ochronę, a także odtworzenie jego zabytkowej wartości. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

W trybie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie 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 Rozdziale 4, 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 13 dla terenów określono wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na rysunku planu wyznaczono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego 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 lub średniego 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.

6) **Walory ekonomiczne przestrzeni:**

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

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu przewiduje się koszty wynikające z wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy, a także koszty związane z ich budową. Dotyczy to wyznaczonego terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczonego symbolem GZ4/1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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 i 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 określające 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 teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem GZ4/1KDD.

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 w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz stanowiące elementy ukształtowanych już zespołów urbanistycznych, mających obsługę z sieci infrastruktury

technicznej nie wymagają szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego w Rozdziale 9, określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, w §14 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2019 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 18.09.2020 r. do 9.10.2020 r. W okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. w terminie do dnia 23.10.2020 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

W wyznaczonym terminie konsultacji społecznych z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, tj. w dniach od 16.01.2020 r. do 22.01.2020 r. nie zgłoszono żadnych opinii i uwag do projektu niniejszej Uchwały.

Ponadto na stronie internetowej Miasta Racibórz w zakładce Planowanie przestrzenne - Procedury planistyczne - Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 2019 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 zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 9, w §14 ust. 1. Obszary objęte przedmiotowym planem położone są w zwartym układzie urbanistycznym, w którym nie identyfikuje się problemów z zaopatrzeniem w wodę. Wyznaczone tereny pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią elementy ukształtowanych już układów urbanistycznych, mających obsługę z sieci infrastruktury technicznej.

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 z potrzeby wprowadzenia zmian w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji na terenach objętych granicami przedmiotowego projektu planu, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami mieszkańców i potencjalnych inwestorów oraz przy uwzględnieniu polityki przestrzennej miasta. 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 okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. w terminie do dnia 23.10.2020 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

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 terenów objętych opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych terenów, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej, struktury terenów przyrodniczych oraz elementów zieleni. Analizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z projektowanymi przeznaczeniami terenów. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze i kulturowe występujące w granicach obszarów objętych planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na harmonijne uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, przy umożliwieniu wykonania zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właścicieli działek. 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:

- Wiejskiej i Ocickiej – linia autobusowa nr 13,

- Gdańskiej, Tuwima, Kolonialnej, Opawskiej – linie autobusowe nr 11 i 16;

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

Obszary objęte planem zlokalizowane 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 wszystkich obszarach objętych planem jako przynależne zagospodarowanie terenu;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

Plan obejmuje zwarte układy urbanistyczne o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które na fragmentach uzupełnione są o nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. 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, wszystkie obszary objęte planem zlokalizowane są w strefie osadniczo-administracyjnej (SOA) Ocice;

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwszy, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w tiret pierwszy; 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 z 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, pomimo kosztów związanych z wypłatą odszkodowań wskutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy.

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 Ocice w Raciborzu**. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą 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.