

**UCHWAŁA NR II/18/2018
RADY MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 19 grudnia 2018 r.

w sprawie scalenia i podziału nieruchomości

Na podstawie art. 102 ust. 2 i art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204) w zw. z § 9 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86, poz. 736) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.)

**Rada Miasta Racibórz
uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Dokonuje się scalenia i podziału nieruchomości na obszarze miejscowości Racibórz w Gminie Racibórz, obręb Racibórz.

2. Scaleniem i podziałem objęte są następujące nieruchomości, położone w obrębie ul. Chorwackiej, obejmujące działki gruntu o następujących numerach ewidencyjnych:

- 1) nr 1191/43, 1192/43, 1193/42, 1194/42 o łącznej powierzchni 1,0611 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00022040/9;
- 2) nr 1195/39, 1196/39 o łącznej powierzchni 0,7151 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00037608/7;
- 3) nr 568/49, 773/49 o łącznej powierzchni 0,6493 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00025349/6;
- 4) nr 42 o powierzchni 0,3713 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00023331/3;
- 5) nr 1132/44 o powierzchni 0,0529 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00045312/4;
- 6) nr 1131/44, 1133/44, 1134/44, 571/44 o łącznej powierzchni 0,6054 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00034212/3;
- 7) nr 1332/1210 o powierzchni 0,0065 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00038122/3;
- 8) nr 1437/53 o powierzchni 0,0014 ha, (k.m 7) obręb Racibórz zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu nr GL1R/00031752/9.

3. W wyniku scalenia i podziału opisanych w ust. 2 działek powstają nowe działki ewidencyjne, które przyznaje się dotychczasowym właścicielom w następujący sposób:

- 1) właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1R/00022040/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu przyznaje się na własność działki nr 1503 o powierzchni 0,1002 ha, nr 1511 o powierzchni 0,0934 ha, nr 1512 o powierzchni 0,1262 ha, nr 1513 o powierzchni 0,0796 ha, nr 1514 o powierzchni 0,0995 ha, nr 1515 o powierzchni 0,0774 ha, nr 1516 o powierzchni 0,1112 ha, nr 1524 o powierzchni 0,1285 ha, nr 1525 o powierzchni 0,1100 ha, nr 1526 o powierzchni 0,1351 ha - łączna powierzchnia 1,0611 ha.
- 2) właścicielowi nieruchomości objętej księgami wieczystymi nr GL1R/00037608/7 oraz GL1R/00025349/6 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Raciborzu przyznaje się na własność działki nr 1497 o powierzchni 0,0688 ha, nr 1501 o powierzchni 0,0979 ha, nr

1502 o powierzchni 0,1589 ha, nr 1505 o powierzchni 0,0772 ha, nr 1506 o powierzchni 0,1095 ha, nr 1507 o powierzchni 0,0826 ha, nr 1508 o powierzchni 0,1181 ha, nr 1509 o powierzchni 0,0844 ha, nr 1510 o powierzchni 0,1171 ha, nr 1522 o powierzchni 0,1322 ha, nr 1527 o powierzchni 0,0784 ha, nr 1528 o powierzchni 0,1378 ha, nr 1529 o powierzchni 0,1015 ha - łączna powierzchnia 1,3644 ha.

- 3) właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1R/00023331/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu przyznaje się na własność działki nr 1517 o powierzchni 0,0780 ha, nr 1518 o powierzchni 0,1170 ha, nr 1519 o powierzchni 0,0704 ha, nr 1520 o powierzchni 0,1059 ha - łączna powierzchnia 0,3713 ha.
- 4) właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1R/00045312/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu przyznaje się na własność działkę nr 1499 o powierzchni 0,0600 ha.
- 5) właścicielowi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GL1R/00034212/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu przyznaje się na własność działki nr 1498 o powierzchni 0,0936 ha, nr 1500 o powierzchni 0,1072 ha, nr 1504 o powierzchni 0,1168 ha, nr 1521 o powierzchni 0,0858 ha, nr 1523 o powierzchni 0,0796 ha, nr 1530 o powierzchni 0,1224 ha - łączna powierzchnia 0,6054 ha.
- 6) właścicielowi nieruchomości objętej księgami wieczystymi nr GL1R/00038122/3 oraz GL1R/00031752/9 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Raciborzu przyznaje się na własność działkę nr 1531 o powierzchni 0,0008 ha.

4. Wobec braku możliwości przydzielenia nieruchomości o powierzchni w pełni równoważnej, uczestnikowi scalenia i podziału nieruchomości objętego księgą wieczystą nr GL1R/00045312/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Raciborzu, zobowiązany on będzie uiścić dopłatę na rzecz Gminy Miasta Racibórz w wysokości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w terminie 60 dni od dnia ogłoszenia uchwały.

§ 2. 1. Mapa obszaru scalenia, stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Mapa z geodezyjnym projektem scalenia i podziału nieruchomości w skali 1:2000, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Rejestr nieruchomości z wykazaniem ich stanu przed scaleniem oraz stanu nowego po scaleniu i podziale, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na obszarze objętym scaleniem i podziałem Gmina Miasto Racibórz wybuduje ze środków własnych drogę utwardzoną wraz z oświetleniem ulicznym i kanalizacją deszczową w terminie do dnia 31 grudnia 2020r.

§ 4. 1. Ustala się stawkę procentową opłaty adiacenckiej w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości objętych scaleniem i podziałem w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

2. W przypadku nie zawarcia ugody o której mowa w art.107 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, opłatę adiacencką należy wnieść w gotówce, według stawki określonej w ust. 1 w terminie do 31 grudnia 2020r. i wysokości określonej w decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

3. Wysokość opłaty adiacenckiej zostanie ustalona przez Prezydenta Miasta Racibórz w drodze decyzji.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Leon Fiołka

Granice obszaru scalenia

Mapa Ewidencji Gruntów i Budynków

Skala 1:2000



Limit, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

22 02 2018

Racibórz, dnia 05.11.2018 r.

P. JK
07.11.18
AK

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
ul. Króla Stefana Batorego 6
47-400 Racibórz
IU.6727.2.145.2018
IU.ZD-0771/18



WYPIS

Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBÓRZ

Wydział Inwestycji i Urbanistyki Urzędu Miasta Racibórz informuje, że działki nr 1191/43, 1192/43, 1193/42, 1194/42, 1195/39, 1196/39, 568/49, 773/49, 42, 1131/44, 1133/44, 1134/44, 571/44, 1132/44, 1332/1210, 1437/53 (k.m. 7) obręb Racibórz, położone w Raciborzu, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś oraz Ocice w Raciborzu, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/219/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 12 maja 2016 r., poz. 2700), zlokalizowane są na terenach oznaczonych symbolami:

1. Działka nr 1191/43, 1192/43, 1193/42, 1194/42, 1195/39, 568/49, 773/49, 42, 1131/44, 1133/44, 1134/44, 571/44, 1132/44, 1332/1210, 1437/53:
GZ2/8MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Działka nr 1196/39:
GZ2/8MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
GZ2/2KDD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowa.

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w granicach:

1. Strefy ingerencji konserwatorskiej.
2. Strefy obserwacji archeologicznej.
3. Strefy technicznej - dot. dz. nr 1191/43, 1193/42, 1195/39, 568/49, 773/49, 1134/44, 571/44, 1132/44.

Na przedmiotowych działkach wrysowano:

1. Nieprzekraczalne linie zabudowy - dot. dz. nr 1191/43, 1193/42, 1194/42, 1196/39, 568/49, 773/49, 42, 1131/44, 1134/44, 571/44, 1332/1210.
2. Linie energetyczną - dot. dz. nr 1191/43, 1193/42, 1195/39, 568/49, 1134/44, 571/44, 1132/44.
3. Kanalizację sanitarną - dot. dz. nr 1194/42, 1195/39, 571/44, 568/49, 42.
4. Kanalizację deszczową - dot. dz. nr 1193/42, 1195/39, 1196/39,

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 15°;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.);
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 4) **elementach systemu identyfikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla

danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;

- 5) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze;
- 6) **istniejącej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli** – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 7) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, w standardzie cyfrowym, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno - kartograficznym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 9) **nowej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 11) **obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 12) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 13) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 14) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.), ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 250) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 15) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska i przyrody** – należy przez to rozumieć:
 - a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
 - b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.),
 - c) ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 16) **obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;

- 17) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 18) **obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2126) wraz z wynikającymi z niej aktami wykonawczymi;
- 19) **otaczającym krajobrazie** – należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;
- 20) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 21) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 22) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenów biologicznie czynnych;
- 23) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 24) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, ustalone w ramach dopuszczeń wskazanych w poszczególnych terenach;
- 25) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach terenu;
- 26) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:
 - a) drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
 - b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom, w tym zieleń izolacyjna,
 - c) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, obiekty małej architektury, zadaszenia, pergole, tarasy, szyldy,
 - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 27) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 28) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczone na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 29) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 30) **terenach przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
 - a) dojazdy, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni ogólnomiejskiej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,
 - c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów

publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojeżdż, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,

d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;

- 31) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 32) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty, w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;
- 33) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 34) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli;
- 35) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 36) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację;
- 37) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolnostojące, nietworzące pierzei;
- 38) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady itp.

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

Rozdział 2

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

§ 5.

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

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

16) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 14 niniejszej uchwały przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 14 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:
 - a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo, określone w lit. b, od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników, za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,
 - b) w przypadku przekroczenia, ustalonego w planie, parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,
 - c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji na inną w ramach tej samej branży niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MW, MWU, KS** w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych;
- 3) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) w obrębie działki budowlanej nakazuje się realizację garaży i budynków gospodarczych o jednorodnej formie architektonicznej;
- 5) dla nowych i przebudowywanych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie:
 - a) materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe,
 - b) materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich,
 - c) kolorystyki zbliżonej nasyceniem i odcieniem do kolorystyki istniejącej zabudowy w ramach otaczającego krajobrazu;
- 6) na terenach objętych planem dopuszcza się realizację elementów systemu identyfikacji miejskiej;
- 7) na terenach objętych planem zakazuje się:
 - a) lokalizacji reklam, z wyłączeniem:
 - terenów oznaczonych symbolami: **MNU, MWU, U, UC, KS, UP** z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia ich budowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji obowiązują ustalenia niniejszego punktu,
 - b) lokalizacji reklam świetlnych na terenach oznaczonych symbolami: **FZ2/1U, FZ2/1MNU, FZ2/3MNU, FZ2/5MNU, FZ2/6MNU, FZ2/1MWU, FZ2/1UP, FZ2/3UP**, w szczególności

o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 45 (ul. Starowiejskiej i ul. Głubczyckiej),

- c) lokalizacji reklam świetlnych na terenach oznaczonych symbolami: **EZ2/1U, EZ2/1MNU - EZ2/5MNU**, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego dróg wojewódzkich nr 919 i 923 (ul. Gliwickiej i ul. Odrodzenia),
- d) budowy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych,
- e) stosowania zewnętrznych elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu blacha płaska, falista i trapezowa oraz paneli z tworzyw sztucznych w stylu siding,
- f) montażu ogniw fotowoltaicznych, z wyłączeniem połaci dachowych istniejącej i nowej zabudowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

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

- 1) zakaz lokalizacji następujących nowych przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,
 - b) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **U, UC, KS** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
 - c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

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

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami:

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) na poszczególnych terenach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu - załącznik nr 1.2, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 332 Subniecka kędzierzyńsko – głubczycka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 2) na wszystkich terenach objętych planem nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 3) nakaz ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz uwzględnienie urządzeń melioracji wodnych zlokalizowanych na działce budowlanej, z dopuszczeniem ich przełożenia, przebudowy i przykrycia w przypadku ich kolizji z realizowaną inwestycją;
- 4) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

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

7. Wskazuje się granice Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” wskazane na rysunku planu, w ramach których obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia wynikające z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska i przyrody

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.

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

- 1) nakaz dostosowania nowej, wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w otaczającym krajobrazie w zakresie kąta nachylenia połąci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji;
- 2) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż 6m;
- 3) zakaz lokalizowania reklam na: obiektach małej architektury, ogrodzeniach oraz na dachach.

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

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

1. Przestrzenie publiczne w obszarach objętych planem stanowią tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD**, oraz tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW**.

2. W obszarach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) nakaz oddzielenia ruchu pieszego i rowerowego od ruchu samochodowego na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ, KDL, KDD**, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **FZ2/2KDD, FZ2/3KDD, FZ2/4KDD**;
- 2) nakaz dostosowania wysokości krawężników do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo;
- 3) możliwość realizacji obiektów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;
- 4) nakaz stosowania ujednoliconego charakteru dla elementów użytkowych, w szczególności: lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, elementów dekoracyjnych, koszy na śmieci.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11.

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

2. W granicach wszystkich terenów wydzieleni nowych działek, w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarką nieruchomościami oraz z zasadami wymienionymi w szczegółowych ustaleniach dla terenów, określonych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielania nowych działek, nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1m i co najmniej 0,1m 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 $60^\circ \div 90^\circ$, 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 równoległe do istniejących podziałów własnościowych.

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

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

Rozdział 9

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

§ 12.

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

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

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

Rozdział 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: **KDZ**, **KDL**, **KDD**, dla których, ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 14 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, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
- 2) systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych,
z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, określonych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) układ komunikacyjny: poprzez system dróg dojazdowych, lokalnych, zbiorczych i głównych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej: poprzez zbiorcze przewody i systemy sieci infrastruktury technicznej.

§ 14.

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

- 1) ustala się utrzymanie istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej, pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę i zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń systemów infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 4) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszcza się budowę indywidualnych zbiorników na gaz;
- 6) dopuszcza się budowę indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 15.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę wody z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów zlokalizowanych w pasie izolującym teren cmentarny, o którym mowa w §9 ust. 1, nakazuje się dostawę wody do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 3) nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo - gaśniczych.

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

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

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej 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 o sprawności energetycznej powyżej 70 %;
- 3) dopuszcza się dostawę ciepła z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

- 2) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo - odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
8. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami oraz przyjęte regulacje gminne.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16.

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

Rozdział 12

Tereny inwestycji celu publicznego

§ 17.

W obszarach objętych planem ustala się tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **WS**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami **KDL**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **KDD**.

§ 18.

W obszarach objętych planem ustala się teren dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **EZ2/1KDZ**.

Rozdział 13

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

§ 19.

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

- 1) 30% na terenach oznaczonych symbolami: **U, UC**;
- 2) 5% na pozostałych terenach.

Rozdział 14

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

§ 40.

Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **GZ2/1MN – GZ2/12MN** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
 - a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: co najmniej 12,0 m i co najmniej

400,0 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: co najmniej 10,0 m i co najmniej 300,0 m,

b) forma dachów:

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

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

d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,

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

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

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

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy),
urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

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

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

i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego i rozbudowywanego układu komunikacyjnego,

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

3) **zakazy:**

- a) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,
- b) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,
- d) realizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- f) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

4) **dopuszczenia:**

- a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą realizowane

- w ramach kubatury budynku jednorodzinnego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem działalności rolniczej obejmującej wyłącznie uprawy rolne, ogrodnicze i warzywnicze między innymi takiej jak szklarnie, tunele foliowe, zbiorniki i magazyny na zboże, płody rolne oraz magazyny na sprzęt rolniczy, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: GZ2/1MN, GZ2/2MN, GZ2/3MN, GZ2/5MN, GZ2/6MN, GZ2/7MN, GZ2/8MN, GZ2/9MN, GZ2/10MN, GZ2/11MN i GZ2/12MN,
- c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 47.

Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **GZ2/1KDD – GZ2/7KDD** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy dojazdowej;
- 2) **nakaz zachowania szerokość drogi** w liniach rozgraniczających, wynoszącej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/1KDD: od 10,5 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: GZ2/2KDD, GZ2/3KDD, GZ2/6KDD, GZ2/7KDD: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/4KDD: od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem GZ2/5KDD: od 10,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;
- 4) **dopuszczenia:**
 - a) zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, zieleń urządzona,
 - b) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
 - c) miejsca parkingowe.

Integralną część niniejszego wypisu stanowi opieczetowany pieczęcią tutejszego Urzędu wyrys z rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

Niniejszy wypis i wyrys otrzymuje **Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Racibórz (GN.6831.11.2018.KT)**, celem wykorzystania w prowadzonym postępowaniu.

NACZELNIK
Wydziału Inwestycji i Urbanistyki





Mariola Isańska-Mateja

KP

CENTRALA: tel. +48 (32) 75 50 600 fax +48 (32) 75 50 725, www.raciborz.pl
Wydział Inwestycji i Urbanistyki, tel. +48 (32) 75 50 603,
e-mail: inwestycje@um.raciborz.pl

LEGENDA - Uchwała Nr XVII/219/2016



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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








SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  tereny zabudowy usługowej
-  teren usług sportu i rekreacji
-  teren zieleni urządzonej
-  tereny rolnicze
-  teren drogi publicznej klasy lokalnej
-  tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
-  tereny dróg wewnętrznych
-  granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
-  granice strefy ingerencji konserwatorskiej
-  granice obszaru obejmującego obiekty wskazane do ochrony zapisami planu miejscowego
-  strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia
-  strefa techniczna

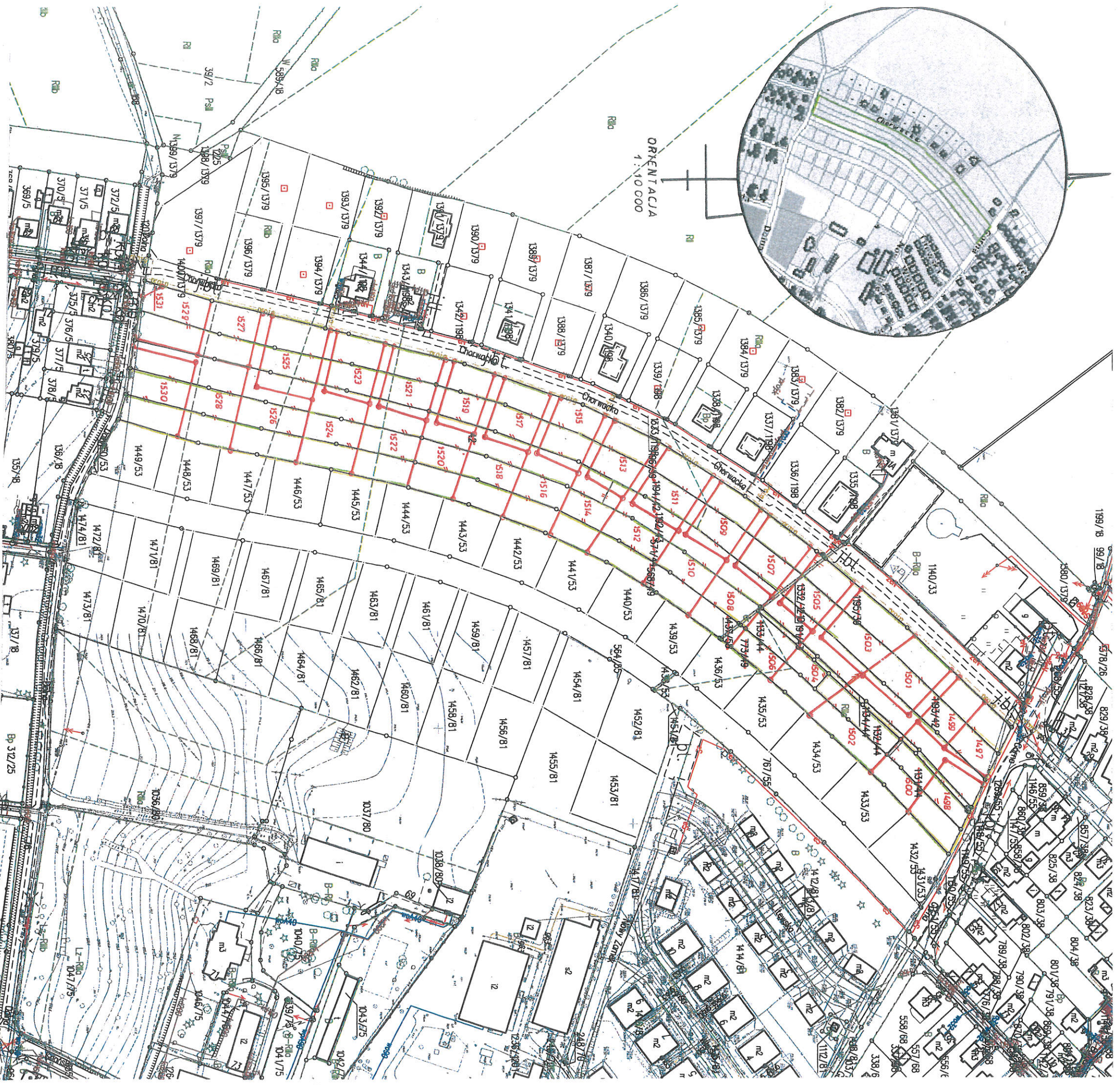
USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:

-  pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150m
-  proponowane linie podziału na działki budowlane

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

-  stacja transformatorowa niskiego (nN) / średniego (SN) napięcia
-  wodociąg
-  kanalizacja sanitarna i ogólnospławna
-  kanalizacja deszczowa
-  kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia (SN)
-  gazociąg
-  napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego (nN), średniego (SN) i wysokiego (WN) napięcia

Załącznik nr 3 do
uchwały Rady Miasta Racibórz
nr II/18/2018 z 19 grudnia 2018r.



Id. jedn. ewidencyjnej 241101_1
RACIBÓRZ
Id. obrębu ewidencyjnego 0007
RACIBÓRZ
Ulica **CHORWACKA**
Ark. mapy ewidencyjnej 7
Ark. mapy zasadniczej: 6.125.22.03/02
SG.6642.2.899.2018

**MAPA Z GEODEZYJNYM PROJEKTEM SCALENIA I PODZIAŁU
NIERUCHOMOŚCI
NA
MAPIE ZASADNICZEJ**
Skala 1 : 2000

Wykazane na mapie granice
nieruchomości podlegającej podziałowi są
zgodne z danymi ewidencyjnymi.
Wykonał: **06.11.2018**
GEODETA UPRAWNIENY
zaświadczenie nr III 2692
mgr inż. Ełzbieta Kosińska

Podpisano: mgr. inż. Piotr Blachniel, inżynier geodeta

Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg

P.2411.2018.1698

29-11-2018

Piotr Blachniel
GEODETA PRACOWNIKOWY

Nie podlega opłacie skarbowej!

na podstawie art. 16 i 17 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044)

29-11-2018
Kopiecki Karol
(data, imię i nazwisko, podpis, stanowisko, użył kopii prochylnika)

Województwo: śląskie
Powiat: raciborski
Jednostka ewidencyjna: Racibórz
Obręb ewidencyjny: Racibórz

USŁUGI GEODEZYJNE
mgr inż. Elżbieta Kastera
47-400 Racibórz, ul. Warszawska 22
NIP 639-103-61-74
tel. 604 974 616, 32 415 53 71

SG.6642.889.2018

Załącznik nr 4 do
uchwały Rady Miasta Racibórz
nr II/18/2018 z 19 grudnia 2018r.

REJSTR NIERUCHOMOŚCI
ze stanem przed scaleniem oraz po scaleniu i podziale

Dotychczasowy stan nieruchomości						Nowy stan po scaleniu i podziale								
Lp.	Nr rejestru	Nr KW	Nr działki	Użytek i klasa	Powierzchnia	Nr działki	Użytek i klasa	Powierzchnia						
1	G.2519	GL1R/00022040/9	1191/43	R IIIa	0.1918	1503	R IIIa	0.1002						
			1192/43	R IIIa	0.1316									
			1193/42	R IIIa	0.1982									
			1194/42	R II	0.2601									
				R IIIa	0.2172									
				R IIIb	0.0622									
										0.5395			0.1262	
										-----	1513	R II	0.0752	
										1.0611		R IIIa	<u>0.0044</u>	
													0.0796	
											1514	R II	0.0941	
												R IIIa	<u>0.0054</u>	
													0.0995	
											1515	R II	0.0774	
											1516	R II	0.1112	
					1524	R IIIa	0.1285							
2	G.2584	GL1R/00037608/7	1195/39	R IIIa	0.1925	1497	R IIIa	0.0688						
										1501	R IIIa	0.0979		
				1196/39	R II				0.2172	1502	R IIIa	0.1589		
					R IIIa				0.2280	1505	R IIIa	0.0772		
					R IIIb				<u>0.0774</u>					
									0.5226	1506	R II	0.0432		
									-----		R IIIa	<u>0.0663</u>		
									0.7151			0.1095		
												1507	R IIIa	0.0826
				3	G.2929				GL1R/00025349/6	568/49	R II	0.2670	1508	R II
	R IIIa	0.1251												
	R IIIb	<u>0.0622</u>												
		0.4543												
773/49	R II	0.0362	1509			R IIIa	0.0844							
	R IIIa	<u>0.1588</u>												
		0.1950	1510			R II	0.0838							
		-----				R IIIa	<u>0.0333</u>							
		0.6493					0.1171							
			1522			R II	0.0752							
		-----				R IIIa	<u>0.0570</u>							
		1.3644					0.1322							
			1527			R IIIa	0.0086							
						R IIIb	<u>0.0698</u>							
							0.0784							
			1528	R IIIa	0.0326									
				R IIIb	<u>0.1052</u>									
					0.1378									
			1529	R IIIa	0.1015									

					1.3644									

4	G.832	GL1R/00023331/3	42	RII	0.1691	1517	RII	0.0780
				RIIIa	0.1316	1518	RII	0.1170
				RIIIb	0.0706	1519	RII	0.0704
					0.3713	1520	RII	0.1059
								0.3713
5	G.2996	GL1R/00045312/4	1132/44	RIIIa	0.0529	1499	RIIIa	0.0600
					0.0529			0.0600
6	G.2105	GL1R/00034212/3	1131/44	RIIIa	0.0532	1498	RIIIa	0.0936
						1500	RIIIa	0.1072
			1133/44	RII	0.0169	1504	RIIIa	0.1168
				RIIIa	0.0370			
					0.0539	1521	RII	0.0720
			1134/44	RIIIa	0.0375		RIIIa	0.0138
								0.0858
			571/44	RII	0.2789	1523	RIIIa	0.0796
				RIIIa	0.1197			
				RIIIb	0.0622	1530	RIIIa	0.1224
					0.4608			
					0.6054			0.6054
7	G.2631	GL1R/00038122/3	1332	RII	0.0015	1531	RIIIa	0.0008
			1210	RIIIa	0.0050			
					0.0065			
8	G.1683	GL1R/00031752/9	1437/53	RII	0.0014			
					3.4630			3.4630

16.11.2018
 GEODETA UPRAWNIONY
 zaświadczenie GDUK nr 2692
 mgr inż. Elżbieta Kostera

Z up. STAROSTY

Piotr Blochel
 GEODETA POWIATOWY

Uzasadnienie

Rada Miasta Racibórz podjęła Uchwałę nr XXXIX/604/2018 z dnia 25 kwietnia 2018r., która weszła w życie w dniu 25 kwietnia 2018r. o przystąpieniu do procesu scalenia i podziału nieruchomości położonych w Raciborzu, składających się z działek nr 1191/43, 1192/43, 1193/42, 1194/42, 1195/39, 1196/39, 568/49, 773/49, 42, 1132/44, 1131/44, 1133/44, 1134/44, 571/44, 1332/1210, 1437/53 k.m 7 obręb Racibórz, biorąc pod uwagę fakt, że kształt i powierzchnie poszczególnych nieruchomości przed dokonaniem scalenia i podziału uniemożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z funkcją jaką przewidziano w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, tj. w formie działek budowlanych.

Jak stanowi art 102 ust. 2 w.w ustawy, scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. Proponowany obszar do objęcia procesem scalenia i podziałem nieruchomości wynosił łącznie 3.4104 ha gruntów i pozostaje ze władaniu sześciu właścicieli.

Z wnioskiem o przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości wystąpiło czterech właścicieli, posiadających łączną powierzchnię gruntów 2.7791 ha, co stanowi 81,49 % powierzchni wszystkich gruntów.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w jednostkach strukturalnych Markowice, Proszowiec - Stara Wieś oraz Ocice w Raciborzu zatwierdzony uchwałą nr XVII/219/2016 Rady Miasta Raciborza z dnia 27 kwietnia 2016r., który to w rozdziale 8 i 14 określa szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym procedurą, aktualnie jest wykonana droga tymczasowa z płyt betonowych oraz sieć elektroenergetyczna. W trakcie realizacji są sieci wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa – wykonywane nakładem i staraniem przedsiębiorstw przesyłowych. Gmina Miasto Racibórz wykona kanalizację deszczową, oświetlenie uliczne oraz drogę o nawierzchni asfaltowej najpóźniej w terminie do końca 2020 r.

W dniu 18 czerwca 2018r. w siedzibie Urzędu Miasta Racibórz odbyło się zebranie informacyjne. Uczestnicy zebrania zgodnie zrezygnowali z wyboru i powołania rady uczestników scalenia.

Projekt niniejszej uchwały był wyłożony do wglądu uczestnikom postępowania w ustawowym 3 tygodniowym terminie biegnącym od 5 listopada 2018r. do 26 listopada 2018r. W toku wyłożenia nikt z uczestników postępowania nie złożył wniosków, uwag i zastrzeżeń do niniejszego projektu uchwały.

Osoby które otrzymały nowe nieruchomości w wyniku scalenia i podziału są zobowiązane do wniesienia na rzecz Gminy Miasta Racibórz opłat adiacenckich, w wysokości 30% wzrostu wartości tych nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych.

W toku prace geodezyjnych nastąpił przybytek powierzchni, w wyniku którego obszar scalenia i podziału nieruchomości obejmuje powierzchnię 3.4630 ha. W wyniku prac scaleniowo - podziałowych wydzielono 35 działek budowlanych.