Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA RACIBÓRZ

z dnia ..... 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 powierzchni 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.

Województwo: **śląskie**
Powiat: **Raciborski**
Jednostka ewidencyjna: **241101_1 Racibórz**
Obręb ewidencyjny: **7 RACIBÓRZ**
Karta mapy: **7**
Nr kancelaryjny: SG.6642.1.464.2018

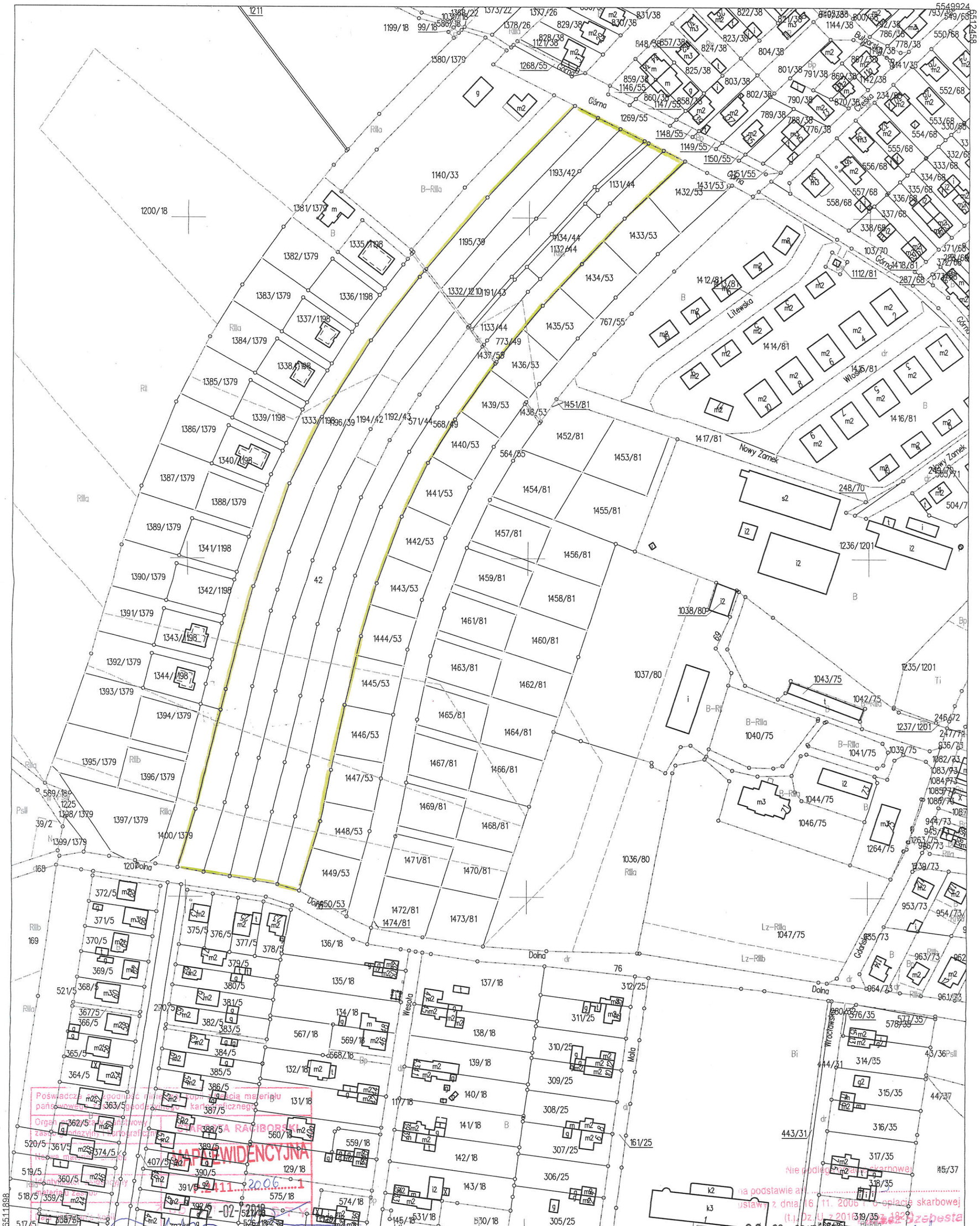
Załącznik nr 1 do
uchwały Rady Miasta Racibórz
nr .....
z dnia.....

STAROSTA RACIBORSKI
Plac Okrzei 4
47-400 RACIBÓRZ

Granice obszaru scalenia

Mapa Ewidencji Gruntów i Budynków

Skala 1:2000



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ ewidencyjny Starosta Raciborski
zastosowano fotogrametryczną metodę opracowania
Nowe mapy
Materiał zasobu
Data: 22-02-2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Barbara Fojcik
KIEROWNIK REFERATU ZASOBU GEODEZYJNO KARTOGRAFICZNEGO

MAPA EWIDENCYJNA
1411 ... 2006 ... 1
22-02-2018

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. ...
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1828)
Sebesta
Srebeda
(data, imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe pracownika)
22-02-2018

Załącznik nr 2 do
uchwały Rady Miasta Racibórz
nr .....
z dnia.....

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
ul. Króla Stefana Batorego 6
47-400 Racibórz
IU.6727.2.**145**.2018
IU.ZD-0771/18

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
wpł. 06. 11. 2018
L.p. ..... zał. .....
podpis .....

Racibórz, dnia 05.11.2018 r.

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. **Linię 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 wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;

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

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

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

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

   c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów

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

d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;

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

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

33) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 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 zgodnie z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

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

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:
   a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo, określone w lit. b, od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników, za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,
   b) w przypadku przekroczenia, ustalonego w planie, parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,
   c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji na inną w ramach tej samej branży niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
2) 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 obowiązuje:

1) nakaz dostosowania nowej, wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w otaczającym krajobrazie w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych, skali i proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do elewacji;
2) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż 6m;
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 wydzieleń nowych działek, w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarką nieruchomościami oraz z zasadami wymienionymi w szczegółowych ustaleniach dla terenów, określonych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielenia nowych działek, 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 0,1moraz 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° ÷ 90°, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wyjątek od powyższego ustalenia w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem, w takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych.

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

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

Rozdział 9

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

§ 12.

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, dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
2) systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, cieplnych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych,

z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, określonych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

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

§ 14.

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 mpowierzchni 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 opieczętowany 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

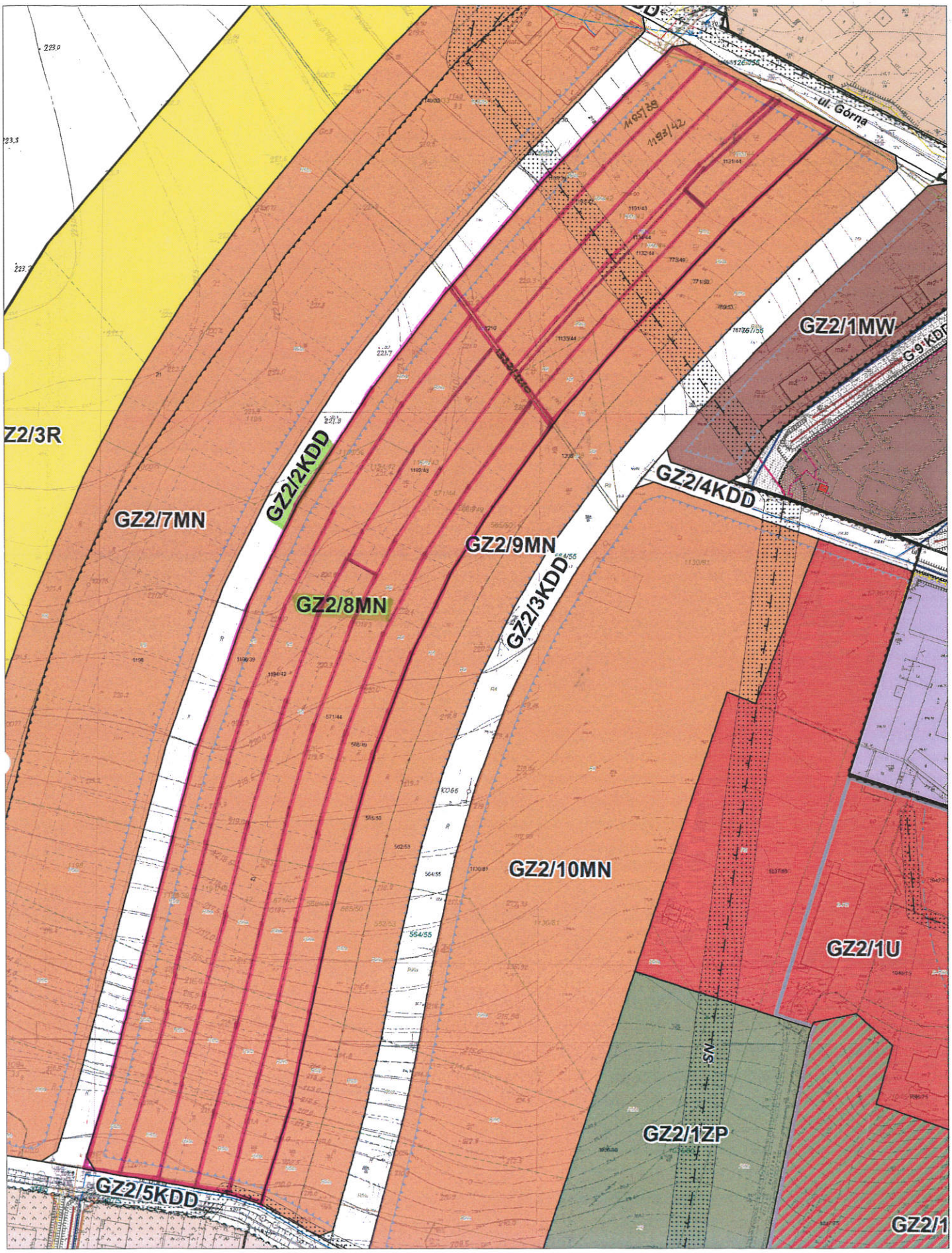
Mariola Isańska-Matela

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

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBORZA

URZĄD MIASTA RACIBÓRZ
ul. Króla Stefana Batorego 6, 47-400 Racibórz
ZAŁĄCZNIK do
~~postanowienia/wypisu/informacji~~
z dnia 05.11.2018
Nr IU.6727.2.145.2018



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:

GZ-2/MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

GZ-2/1MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

GZ-2/U — tereny zabudowy usługowej

GZ-2/1US — teren usług sportu i rekreacji

GZ-2/1ZP — teren zieleni urządzonej

GZ2/R — tereny rolnicze

GZ2/1KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej

GZ2/KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

GZ2/KDW — 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 ……..
z dnia……

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.6642.2.889.2018**	**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: 16.11.2018 GEODETA UPRAWNIONY zaświadczenie GODIK nr 2692 mgr inż. Elżbieta Kostera

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 3
ustawy z dnia 16. 11. 2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044)
29-11-2018 Monika Olrant
(data, imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe pracownika)
specjalista

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku [illegible] i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA RACIBORSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego	P.2411.2018..1695
Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu	29-11-2018
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z-ca STAROSTY Piotr Blochel GEODETA POWIATOWY

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

SG.6642.889.2018

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

Załącznik nr 4 do
uchwały Rady Miasta Racibórz
nr .....
z dnia.....

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	RIIIa	0.1918	1503	RIIIa	0.1002
			1192/43	RIIIa	0.1316			
			1193/42	RIIIa	0.1982	1511	RII	0.0692
							RIIIa	0.0242
			1194/42	R II	0.2601			0.0934
				RIIIa	0.2172	1512	RII	0.1002
				RIIIb	0.0622		RIIIa	0.0260
					0.5395			0.1262
					----------	1513	RII	0.0752
					1.0611		RIIIa	0.0044
								0.0796
						1514	RII	0.0941
							RIIIa	0.0054
								0.0995
						1515	R II	0.0774
						1516	R II	0.1112
						1524	R IIIa	0.1285
						1525	RIIIa	0.0398
							RIIIb	0.0702
								0.1100
						1526	RIIIa	0.0457
							RIIIb	0.0894
								0.1351

								1.0611
2	G.2584	GL1R/00037608/7	1195/39	RIIIa	0.1925	1497	RIIIa	0.0688
						1501	RIIIa	0.0979
			1196/39	RII	0.2172	1502	RIIIa	0.1589
				RIIIa	0.2280	1505	RIIIa	0.0772
				RIIIb	0.0774			
					0.5226	1506	RII	0.0432
					----------		RIIIa	0.0663
					0.7151			0.1095
						1507	RIIIa	0.0826
3	G.2929	GL1R/00025349/6	568/49	RII	0.2670			
				RIIIa	0.1251	1508	RII	0.0741
				RIIIb	0.0622		RIIIa	0.0440
					0.4543			0.1181
			773/49	RII	0.0362	1509	RIIIa	0.0844
				RIIIa	0.1588			
					0.1950	1510	RII	0.0838
					----------		RIIIa	0.0333
					0.6493			0.1171
						1522	RII	0.0752
					----------		RIIIa	0.0570
					1.3644			0.1322
						1527	RIIIa	0.0086
							RIIIb	0.0698
								0.0784
						1528	RIIIa	0.0326
							RIIIb	0.1052
								0.1378
						1529	RIIIa	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 GDAŃSK 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 wieczyści 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 łączna powierzchnię gruntów 2.7791 ha, co stanowi 81,49 % powierzchni wszystkich gruntów.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowani 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.