

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ**

**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście,  
Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 3 ust.1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXVI/546/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście, Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych zgodnie z Uchwałą Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 5641 z dnia 8 listopada 2016 r.) oraz po stwierdzeniu, że przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r.,

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

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych  
w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście,  
Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu.**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje następujące tereny, określone Uchwałą Nr XXXVI/546/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r., położone:

- 1) w jednostce strukturalnej Studzienna teren zlokalizowany w rejonie ulicy Bogumińskiej;
- 2) w jednostce strukturalnej Śródmieście teren zlokalizowany w rejonie ulicy Ocickiej;
- 3) w jednostce strukturalnej Proszowiec Stara - Wieś teren zlokalizowany w rejonie ulicy Głębczyckiej;
- 4) w jednostce strukturalnej Ostróg teren zlokalizowany w rejonie ulicy Rudzkiej;
- 5) w jednostce strukturalnej Markowice teren zlokalizowany w rejonie ul. Gliwickiej.

2. Granice terenów objętych planem, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający 5 arkuszy rysunku planu ponumerowanych kolejno: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 i 1.5, oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszach rysunku planu: 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 i 1.10.

3. Integralną część planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały – tekst planu;
- 2) załącznik nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust. 2;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) dominanty wysokościowe;
- 6) oś widokowa;
- 7) szpaler drzew;
- 8) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 9) granice obszaru stanowiska archeologicznego;
- 10) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 11) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 12) granice strefy ingerencji konserwatorskiej;
- 13) strefy ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (nN) i średniego napięcia (SN).

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

§ 3. W obszarach objętych planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **budynkach pomocniczych lub zabudowie pomocniczej** – należy przez to rozumieć budynki oraz zabudowę, które towarzyszą zabudowie realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego oraz są zgodne z dopuszczonymi na poszczególnych terenach sposobami zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określonymi poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia, w tym takie jak: wiaty, przydomowe ganki i oranżerie, czy budynki rekreacji indywidualnej;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 15°;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.);
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 5) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze;
- 6) **istniejącej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli** – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 7) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, w standardzie cyfrowym, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 9) **nowej działce lub zabudowie lub budynku lub budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu

na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;

- 10) **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 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 11) **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 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 12) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701, z późn. zm.), ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 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 2018 r. poz. 2067, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 14) **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 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),
  - b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614, 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 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.),wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 15) **obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 16) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2268, z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 17) **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 2019 r. poz. 1473) wraz z wynikającymi z niej aktami wykonawczymi;
- 18) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 19) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 20) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenów biologicznie czynnych;
- 21) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych

w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;

- 22) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach terenu;
- 23) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczonych sposobów zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu, budynków i budowli, określonych poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia, mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:
- a) drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
  - b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom, w tym zieleń izolacyjna,
  - c) elementy wyposażenia terenu – miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, obiekty małej architektury, zadaszenia, pergole, tarasy, szypdy,
  - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 24) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 25) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 26) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 27) **terenach przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
- a) dojazdy, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
  - b) tereny zieleni ogólnomiejskiej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,
  - c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,
  - d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;
- 28) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 29) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty, w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;

- 30) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.);
- 31) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli;
- 32) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 33) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację;
- 34) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolnostojące, nietworzące pierzei;
- 35) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady itp.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UP** – tereny usług publicznych;
- 5) **PU** – teren produkcyjno-usługowy;
- 6) **ZC** – tereny cmentarzy;
- 7) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 8) **R** – tereny rolnicze;
- 9) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 10) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 11) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 12) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **KDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 16) **KP** – tereny obiektów do parkowania.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 14 niniejszej uchwały przeznaczenia podstawowe oraz dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, określone poprzez nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 14 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, nie mogą zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej.

4. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może zaistnieć wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu, odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego sposobu zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** W zakresie ochrony ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:
  - a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo, określone w lit b), od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników, za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,
  - b) w przypadku przekroczenia, ustalonego w planie, parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,
  - c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji na inną w ramach tej samej branży niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **KZ2/1PU** i **EZ3/1KP** w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 3) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) nakaz utrzymania i ochrony:
  - a) dominant wysokościowych na terenach oznaczonych symbolami **IZ2/1UP** i **HZ2/1UP**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) osi widokowej wyznaczonej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 obiektów budowlanych o niskiej intensywności zabarwienia oraz stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego, a w szczególności grafitowego;
- 6) na obszarach objętych planem zakazuje się stosowania zewnętrznych elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu blacha płaska, falista i trapezowa oraz paneli z tworzyw sztucznych w stylu siding.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 7. 1.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji następujących nowych przedsięwzięć:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,
  - b) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko na wszystkich terenach objętych planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **U**, **PU** i **KP** oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,
  - c) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) nakaz utrzymania i ochrony szpaleru drzew na terenie oznaczonym symbolem **FZ4/3U**, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) **MNU** – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) **EZ3/1UP** - jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

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

- 2) na obszarach objętych planem, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych;
- 3) nakaz ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz uwzględnienie urządzeń melioracji wodnych zlokalizowanych na działce budowlanej, z dopuszczeniem ich przełożenia, przebudowy i przykrycia w przypadku ich kolizji z realizowaną inwestycją;
- 4) nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami ustala się wymóg gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z gospodarowaniem odpadami.

5. Wskazuje się granice Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” przedstawione na rysunku planu – załącznik nr 1.5, 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 **strefę ingerencji konserwatorskiej**, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącą obszar porządkowania i kontynuacji historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz elementów kompozycji urbanistycznej tej części miasta.

2. W **strefie ingerencji konserwatorskiej**, o której mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz dostosowania wymieniaanej lub przebudowywanej zabudowy do ustaleń zawartych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **IZ2/1UP** obowiązuje ochrona **obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków** - kościoła pw. Krzyża Św. z pocz. XX wieku przy ul. Bogumińskiej 73, wskazanego na rysunku planu.

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

- 1) nakaz zachowania i ochrony gabarytów budynku, bryły i kształtu dachu oraz na elewacji: detalu architektonicznego, wielkości i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, rodzaju materiału oraz kolorystyki;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zmian związanych z przystosowaniem obiektu do aktualnych wymogów technicznych, funkcjonalnych i prawnych.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **HZ2/1ZC, HZ2/1UP, HZ2/1MN, HZ2/1U, KZ2/1ZC, FZ4/1ZC** obowiązuje ochrona **obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków**: cmentarza Jeruzalem wraz z budynkiem administracyjnym, kaplicą cmentarną i mauzoleum z 1894 r. oraz lat 20. XX wieku przy ul. Ocickiej, osiedla domów mieszkalnych z lat 20/30. XX wieku przy ul. Ocickiej 58-92, zespołu domów mieszkalnych z lat 1926-38 przy ul. Ocickiej 77-91 i ul. Żwirowej 9-15, cmentarza św. Jana Chrzciela z XIX/XX wieku przy ul. Rudzkiej, cmentarza wraz z pomnikiem poległych w czasie I Wojny Światowej przy ul. Głubczyckiej, wskazanych na rysunku planu.

6. Dla obszarów, o których mowa w ust. 5, ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony gabarytów budynków zlokalizowanych na chronionych obszarach, ich bryły i kształtu dachu oraz na elewacji: detalu architektonicznego, wielkości i podziału stolarki okiennej i drzwiowej, rodzaju materiału oraz kolorystyki;
- 2) nakaz zachowania i ochrony układów zabytkowej zieleni komponowanej wraz z alejami drzew, skwerami i innymi historycznymi kompozycjami zieleni w granicach zabytkowych założeń;

3) dopuszczenie wprowadzenia zmian związanych z przystosowaniem budynków i obszarów do aktualnych wymogów technicznych, funkcjonalnych i prawnych.

7. Na terenie oznaczonym symbolem **FZ4/2R** ustala się **granice obszaru stanowiska archeologicznego**, zgodnie z rysunkiem planu, identyfikowanego pod numerem AZP 101-40/77 – osada późnośredniowieczna i nowożytna, ślad osadnictwa pradziejowego, nie wpisanego do rejestru zabytków.

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

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

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

§ 9. 1. Na terenach wyznaczonych w planie – załącznik nr 1.4, wskazuje się granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % - raz na 500 lat, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach wyznaczonych w planie – załącznik nr 1.4, wskazuje się granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Na terenach wyznaczonych w planie wskazuje się pasy izolujące tereny cmentarne o szerokości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na terenach wyznaczonych w planie wskazuje się pasy izolujące tereny cmentarne o szerokości 50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Przestrzenie publiczne w obszarach objętych planem stanowią następujące tereny: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG**, **KDL**, **KDD**, teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KZ2/1KDPJ**, tereny obiektów do parkowania oznaczone symbolami: **IZ2/1KP**, **FZ4/1KP** i **EZ3/1KP**, oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **FZ4/1KDW**, **FZ4/2KDW**, **EZ3/1KDW** i **EZ3/2KDW**.

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: **KDG**, **KDL**, **KDD**, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **HZ2/1KDD**, **HZ2/2KDD**, **FZ4/1KDD**, **KZ2/2KDD**;
- 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**

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

2. W granicach wszystkich terenów wydzielen 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, nowo wydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1 m i co najmniej 0,1 m<sup>2</sup> 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° ÷ 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 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 jej zakończeniu placu do zawracania.

5. Dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, wydzielanie niezależnych działek dla sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz dróg wewnętrznych, a także wydzielanie działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami lub powiększenia działki budowlanej, jeżeli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu.

## **Rozdział 9.**

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

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

2. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz średniego napięcia dopuszcza się skablowanie, przełożenie lub likwidację sieci, przy czym w takich przypadkach możliwe jest zagospodarowanie wyznaczonych stref ochronnych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie na terenie, na którym strefa jest wyznaczona.

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

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. W obszarach objętych planem wyznacza się publiczne tereny komunikacji drogowej, oznaczone symbolami: **KDG**, **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 wyznaczonych 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.

**§ 15.** W obszarach objętych planem obowiązują następujące ogólne zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

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

**§ 16. 1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się dostawę wody z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla terenów zlokalizowanych w pasach izolujących tereny cmentarne, o których mowa w §10 ust. 1 i 2, nakazuje się dostawę wody do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 3) nakazuje się zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych.

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

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

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i powierzchniowo po terenie w granicach działki budowlanej.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się dostawę gazu z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się dostawę gazu z indywidualnych zbiorników na gaz.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się dostawę ciepła z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się dostawę ciepła z lokalnych systemów ogrzewania, w tym z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych odnawialnych źródeł energii, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

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

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

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

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

## **Rozdział 12.**

### **Tereny inwestycji celu publicznego**

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

- 1) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami: **IZ2/1ZC**, **HZ2/1ZC**, **FZ4/1ZC**, **KZ2/1ZC** i **EZ3/1ZC**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KZ2/1KDPJ**;

5) tereny obiektów do parkowania, oznaczone symbolami: **FZ4/1KP** i **EZ3/1KP**.

2. W obszarach objętych planem ustala się tereny dla lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami **KDG**.

### **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**, **PU**;
- 2) 5% na pozostałych terenach.

### **Rozdział 14.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla wyznaczonego terenu. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 20.** Ustalenia planu dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **HZ2/1MN**, **KZ2/1MN**, **EZ3/1MN**:

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
  - a) forma dachów:
    - dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej linii zabudowy, z dopuszczeniem dachów płaskich, przy czym obowiązują następujące lokalne wymogi kształtowania formy dachów: wymóg zachowania istniejącego układu dachów zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ul. Ocickiej,
    - dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,
  - c) maksymalny procent terenów zabudowanych:
    - na terenach: **HZ2/1MN** i **EZ3/1MN** – 50%,
    - na terenie **KZ2/1MN** – 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - na terenach: **HZ2/1MN** i **EZ3/1MN** – 30%,
    - na terenie **KZ2/1MN** – 50%,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - na terenach **HZ2/1MN** i **EZ3/1MN** – minimalna 0,1, maksymalna 1,5,
    - na terenie **KZ2/1MN** – minimalna 0,1, maksymalna 1,2,

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

- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce parkingowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy),
- urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,

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

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

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

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

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

### 3) zakazy:

a) realizacji funkcji mieszkaniowych oraz usług gastronomii, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności w obrębie pasów izolujących tereny cmentarne o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,

b) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,

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

d) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

e) 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),

f) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

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

### 4) dopuszczenia:

a) lokalizacji funkcji mieszkaniowych wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której dopuszcza się roboty budowlane, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń niniejszego planu,

- b) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z wyłączeniem działalności, o których mowa w pkt 3 lit. a, z zastrzeżeniem, iż wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- c) lokalizacji budynków gospodarczych oraz parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

**§ 21. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami: IZ2/1MNU, EZ3/1MNU i EZ3/2MNU:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu, oraz działalności usługowe między innymi takie jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi publiczne i handlowe, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych;
- 2) **nakazy:**
  - a) forma dachów:
    - dachy zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - dachy zabudowy usługowej oraz zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,
    - usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
  - c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,2,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce do parkowania na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret drugie wynosi od 6 do 15,

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

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

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

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

### 3) zakazy:

- a) realizacji funkcji mieszkaniowej na terenach **EZ3/1MNU** i **EZ3/2MNU** w obrębie pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a,
- b) realizacji usług gastronomii, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności na terenach **EZ3/1MNU** i **EZ3/2MNU** w obrębie pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu,
- c) prowadzenia działalności związanej z obsługą samochodów, w tym m.in.: stacji obsługi pojazdów, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, salonów samochodowych, komisów samochodowych, myjni samochodowych,
- d) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,
- e) 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),
- f) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- g) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi, usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej,
- h) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

### 4) dopuszczenia:

- a) lokalizacji funkcji mieszkaniowych na terenach **EZ3/1MNU** i **EZ3/2MNU** wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której dopuszcza się roboty budowlane, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń niniejszego planu,
- b) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- c) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym działalności usługowej między innymi takiej jak: biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usług publicznych i handlowych, w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2, z zastrzeżeniem zapisów w pkt 3 lit. a, b,
- d) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

**§ 22. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: IZ2/1U, HZ2/1U, HZ2/2U, HZ2/3U, HZ2/4U, FZ4/1U, FZ4/2U, FZ4/3U, KZ2/1U, KZ2/2U, KZ2/3U, KZ2/4U, KZ2/5U, KZ2/6U, KZ2/7U i EZ3/1U:**

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

2) **nakazy:**

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie **KZ2/4U** – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18,0 m, przy czym piątą kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,

- na terenach: **IZ2/1U, HZ2/1U, HZ2/2U, HZ2/3U, FZ4/2U, FZ4/3U, KZ2/5U, KZ2/6U i KZ2/7U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m,

- na terenach: **FZ4/1U, KZ2/1U i KZ2/2U** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,

- na terenach: **HZ2/4U, KZ2/3U i EZ3/1U** – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m,

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

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z wyłączeniem działek budowlanych wydzielonych pod budynki garażowe, dla których minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,

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

- na terenie **KZ2/4U** – minimalna 0,1, maksymalna 3,0,

- na terenach: **FZ4/1U, FZ4/2U, FZ4/3U, HZ2/1U, HZ2/2U, HZ2/3U, IZ2/1U, KZ2/1U, KZ2/2U, KZ2/5U, KZ2/6U i KZ2/7U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,8,

- na terenach: **EZ3/1U, HZ2/4U i KZ2/3U** – minimalna 0,1, maksymalna 1,2,

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

- na terenie **KZ2/3U** – 12 miejsc do parkowania,

- na terenach: **IZ2/2U, HZ2/1U, HZ2/2U, HZ2/3U, HZ2/4U, FZ4/1U, FZ4/2U, FZ4/3U, KZ2/1U, KZ2/2U, KZ2/4U, KZ2/5U, KZ2/6U, KZ2/7U, EZ3/1U** – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- na terenach: **IZ2/2U, HZ2/1U, HZ2/2U, HZ2/3U, HZ2/4U, FZ4/1U, FZ4/2U, FZ4/3U, KZ2/1U, KZ2/2U, KZ2/4U, KZ2/5U, KZ2/6U, KZ2/7U, EZ3/1U** – 1 miejsce do parkowania na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy),

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

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

- 1 miejsce do parkowania na terenie **KZ2/3U** oraz jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret trzecie wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret trzecie wynosi co najmniej 16,

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

h) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem działek przyległych do drogi krajowej nr 45 i dróg wojewódzkich nr 416 i 919, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej lub wojewódzkiej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,

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

### 3) zakazy:

- a) realizacji usług gastronomii, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowywujących artykuły żywności w obrębie pasów izolujących tereny cmentarne o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu,
- 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,
- 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;

### 4) dopuszczenia:

- a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z wyłączeniem obszarów w obrębie pasów izolujących tereny cmentarne o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) lokalizacji funkcji mieszkaniowych w obrębie pasów izolujących tereny cmentarne o szerokości 50 m wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której dopuszcza się roboty budowlane, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń niniejszego planu,
- c) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

**§ 23. Ustalenia planu dla terenów zabudowy usług publicznych, oznaczonych symbolami: IZ2/1UP, HZ2/1UP i EZ3/1UP:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa usługowa: usługi publiczne, obiekty handlu, usługi komercyjne, usługi rozrywki, usługi gastronomii, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

a) forma dachów:

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

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenie oznaczonym symbolem **IZ2/1UP** – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 14,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30°, z wyjątkiem budynku kościoła, dla którego w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się nie więcej niż 18,0 m, z podwyższeniem dla dominanty wysokościowej o wysokości do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ2/1UP** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30° i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m, przy czym obowiązuje dominanta wysokościowa o wysokości do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie oznaczonym symbolem **EZ3/1UP** – 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30°,

c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 70%,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

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

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

- na terenie oznaczonym symbolem **IZ4/1UP** – 2 miejsca do parkowania dla przeznaczenia podstawowego,
- na terenie oznaczonym symbolem **HZ2/1UP** – 10 miejsc do parkowania dla przeznaczenia podstawowego,
- na terenie oznaczonym symbolem **EZ3/1UP** – 1 miejsce do parkowania dla przeznaczenia podstawowego,
- 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, liczone osobno, niezależnie od miejsc parkingowych przewidzianych na poszczególnych terenach dla przeznaczenia podstawowego,

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

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

- 1 miejsce do parkowania jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f tiret pierwsze, drugie i trzecie wynosi co najmniej 16,

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

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

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

### **3) zakazy:**

- a) realizacji usług gastronomii, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności w obrębie pasa izolującego teren cmentarny o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu,
- 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 zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu) oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
- d) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,
- e) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;

### **4) dopuszczenia:**

- a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z wyłączeniem obszarów w obrębie pasów izolujących tereny cmentarne o szerokości 50 m, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem, iż wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

**§ 24. Ustalenia planu dla terenu produkcyjno-usługowego, oznaczonego symbolem KZ2/1PU:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa produkcyjno-usługowa: obiekty produkcyjne, usługi handlowe, w tym obiekty handlu hurtowego, zabudowa usług magazynowo-składowych samodzielnych lub zintegrowanych z obiektami produkcyjnymi, bazy, składy, magazyny, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

- a) forma dachów – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12,0 m, przy czym trzecią kondygnację dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30°,
- c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 60%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,8,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 1 miejsce do parkowania na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego (lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy), urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1 miejsce do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f wynosi od 6 do 15,
  - 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. f wynosi co najmniej 16,

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

h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem działek przyległych do drogi wojewódzkiej nr 919, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania,

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

3) **zakazy:**

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

- 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) lokalizacji zakładów i lokali związanych z handlem lub przetwarzaniem odpadów (w tym złomu), oraz prowadzenia działalności związanych ze zbieraniem, magazynowaniem odpadów (w tym złomu),
  - d) realizacji garaży lub parkingów o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy zajęta budynkiem lub budynkami usługowymi, zlokalizowanymi na działce budowlanej;
- 4) **dopuszcza się** lokalizację parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w granicach działki budowlanej.

**§ 25. Ustalenia planu dla terenów cmentarzy, oznaczonych symbolami: IZ2/1ZC, HZ2/1ZC, FZ4/1ZC, KZ2/1ZC i EZ3/1ZC:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** cmentarz, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
  - a) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 2 miejsca do parkowania, usytuowane na terenie,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – 1 miejsce do parkowania, usytuowane na terenie,
  - e) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem działek przyległych do dróg wojewódzkich nr 416 i 919, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg niższej klasy technicznej,
  - f) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) **zakazuje się** lokalizacji nowej zabudowy, z wyjątkiem sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz elementów wyposażenia terenu i budowli terenowych, o których mowa w §4 ust.1 pkt. 23, a także systemów komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych i ciągów rowerowych;
- 4) **dopuszczenia:**
  - a) przebudowy i remontu istniejących budynków,
  - b) lokalizacji zieleni urządzonej cmentarnej,
  - c) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
  - d) lokalizacji miejsc parkingowych, realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

**§ 26. Ustalenia planu dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego symbolem KZ2/1ZI:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zieleni urządzona;

**2) nakazy:**

- a) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 12,0 m,
- b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

**3) zakazy:**

- a) lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną oraz elementów wyposażenia terenu i budowli terenowych, o których mowa w §4 ust. 1 pkt. 23, a także systemów komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, dojeżdż, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych i ciągów rowerowych,
- b) realizacji na działce parkingów o powierzchni większej niż 50% powierzchni terenu;

**4) dopuszczenia:**

- a) przekształcenia istniejącej zieleni w formy zieleni urządzonej,
- b) utrzymania w istniejącym zakresie upraw rolniczych, łąk, pastwisk,
- c) lokalizacji parkingów, realizujących zapotrzebowanie na czasowe miejsca postojowe w granicach terenu,
- d) realizacji dróg, dojeżdż, dojazdów, ciągów pieszych i ciągów rowerowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 27. Ustalenia planu dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: IZ2/1R, HZ2/1R, HZ2/2R, FZ4/1R, FZ4/2R i FZ4/3R:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** uprawy rolnicze, łąki, pastwiska, zielen śródpolna, ogrody, sady, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

**2) nakazy:**

- a) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m,
- b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

- 3) **zakazuje się** lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 28. Ustalenia planu dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego symbolem HZ2/1E:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

**2) nakazy:**

- a) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 15,0 m,
- b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego;

- 3) **zakazuje się** lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

**4) dopuszczenia:**

- a) lokalizacji zieleni urządzonej,
- b) realizacji dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 29. Ustalenia planu dla terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczonego symbolem FZ4/1G:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) **nakazy:**
  - a) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m,
  - b) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego poprzez teren oznaczony symbolem **FZ4/1KP**;
- 3) **zakazuje się** lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) **dopuszczenia:**
  - a) lokalizacji zieleni urządzonej,
  - b) realizacji dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 30. Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami: EZ3/1KDG, FZ4/1KDG i KZ2/1KDG:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy głównej;
- 2) **nakazy:**
  - a) zachowania szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **EZ3/1KDG** – zmienna: od 0,1 m do 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **FZ4/1KDG** – zmienna: od 13,5 m do 19,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **KZ2/1KDG** – zmienna: od 17,1 m do 33,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m;
- 3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z drogami publicznymi oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt 4;
- 4) **dopuszczenia:**
  - a) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,
  - b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

**§ 31. Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: HZ2/1KDL i KZ2/1KDL:**

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga klasy lokalnej;
- 2) **nakazy:**
  - a) zachowania szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **HZ2/1KDL** – zmienna: od 10,8 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **KZ2/1KDL** – zmienna: od 13,0 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m;

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

4) **dopuszczenia:**

- a) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,
- b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
- c) lokalizacji miejsc parkingowych.

**§ 32. Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: HZ2/1KDD, HZ2/2KDD, FZ4/1KDD, KZ2/1KDD, KZ2/2KDD, KZ2/3KDD i KZ2/4KDD:**

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

2) **nakazy:**

- a) zachowania szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
  - dla terenu oznaczonego symbolem **HZ2/1KDD** – zmienna: od 5,6 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **HZ2/2KDD** – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **FZ4/1KDD** – zmienna: od 7,0 m do 10,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **KZ2/1KDD** – zmienna: od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **KZ2/2KDD** – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **KZ2/3KDD** – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla terenu oznaczonego symbolem **KZ2/4KDD** – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m;

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

4) **dopuszczenia:**

- a) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,
- b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną,
- c) lokalizacji miejsc parkingowych.

**§ 33. Ustalenia planu dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: FZ4/1KDW, FZ4/2KDW, EZ3/1KDW i EZ3/2KDW:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna;

2) **nakazy:**

- a) zachowania szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
  - dla terenu oznaczonego symbolem **EZ3/1KDW** – zmienna: od 4,2 m do 6,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- dla terenu oznaczonego symbolem **EZ3/2KDW** – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego symbolem **FZ4/1KDW** – zmienna: od 0,1 m do 5,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla terenu oznaczonego symbolem **FZ4/2KDW** – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m;

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

4) **dopuszczenia:**

- a) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,
- b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

**§ 34. Ustalenia planu dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KZ2/1KDPJ:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny;

2) **nakazy:**

- a) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna: od 4,7 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m;

3) **zakazuje się** realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego, z wyłączeniem obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 4;

4) **dopuszczenia:**

- a) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,
- b) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

**§ 35. Ustalenia planu dla terenów obiektów do parkowania, oznaczonych symbolami: IZ2/1KP, FZ4/1KP, EZ3/1KP:**

1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** parkingi, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) **nakazy:**

- a) forma dachów na terenie oznaczonym symbolem **EZ3/1KP** – indywidualne o nachyleniu połąci do 45°,
- b) maksymalna wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **EZ3/1KP** – nie więcej niż 7,0 m,
- c) maksymalna wysokość budowli – nie więcej niż 10,0 m,
- d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 90%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **EZ3/1KP** – minimalna 0,1, maksymalna 0,3,

g) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego, z wyjątkiem działek przyległych do drogi krajowej nr 45 i drogi wojewódzkiej nr 416, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna poprzez wykonanie lub wykorzystanie istniejącej drogi niższej klasy technicznej, przy czym w przypadku, gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi niższej klasy, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu, obsługę komunikacyjną z drogi krajowej lub wojewódzkiej dopuszcza się wyjątkowo w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania;

**3) dopuszczenia:**

- a) realizacji budynków usług handlu detalicznego związanego ze sprzedażą kwiatów i zniczy na terenie **EZ3/1KP**, przy czym łączna powierzchnia całkowita budynków nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu, z zastrzeżeniem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz parametrów określonych w pkt 2,
- b) lokalizacji zieleni towarzyszącej budowlom, w tym zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej,
- c) lokalizacji sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną;

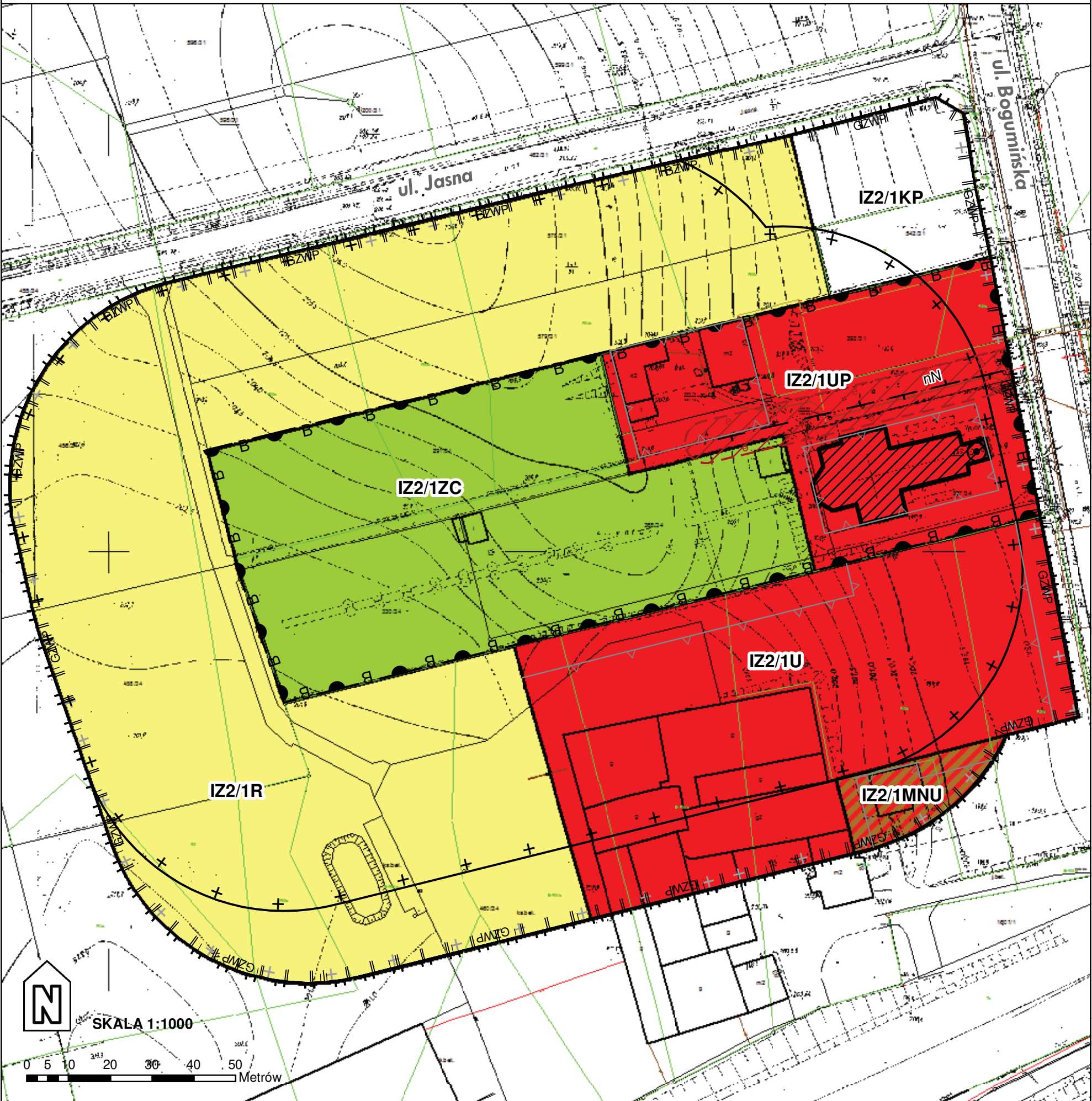
**4) zakazuje się** lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami: **IZ2/1KP** i **FZ4/1KP**.

**Rozdział 15.  
Ustalenia końcowe**

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

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

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



**LEGENDA**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

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

**SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:**

- IZ2/1MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- IZ2/1U teren zabudowy usługowej

- IZ2/1UP teren usług publicznych
- IZ2/1ZC teren cmentarza
- IZ2/1R teren rolniczy
- IZ2/1KP teren obiektów do parkowania
- dominanta wysokościowa
- granicze strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- granicze strefy ingerencji konserwatorskiej

- strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia

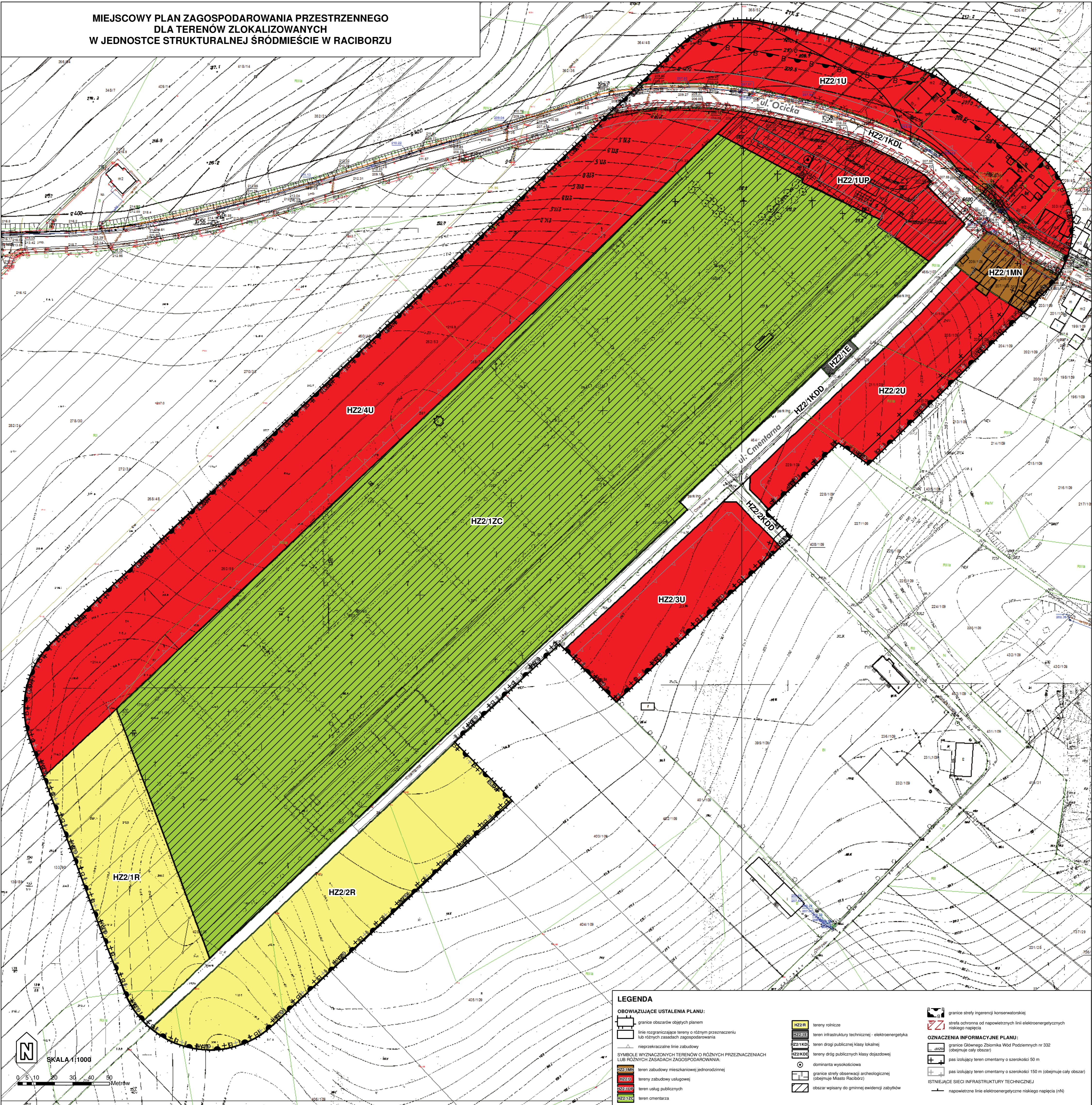
**OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:**

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

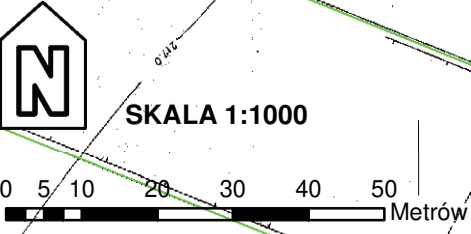
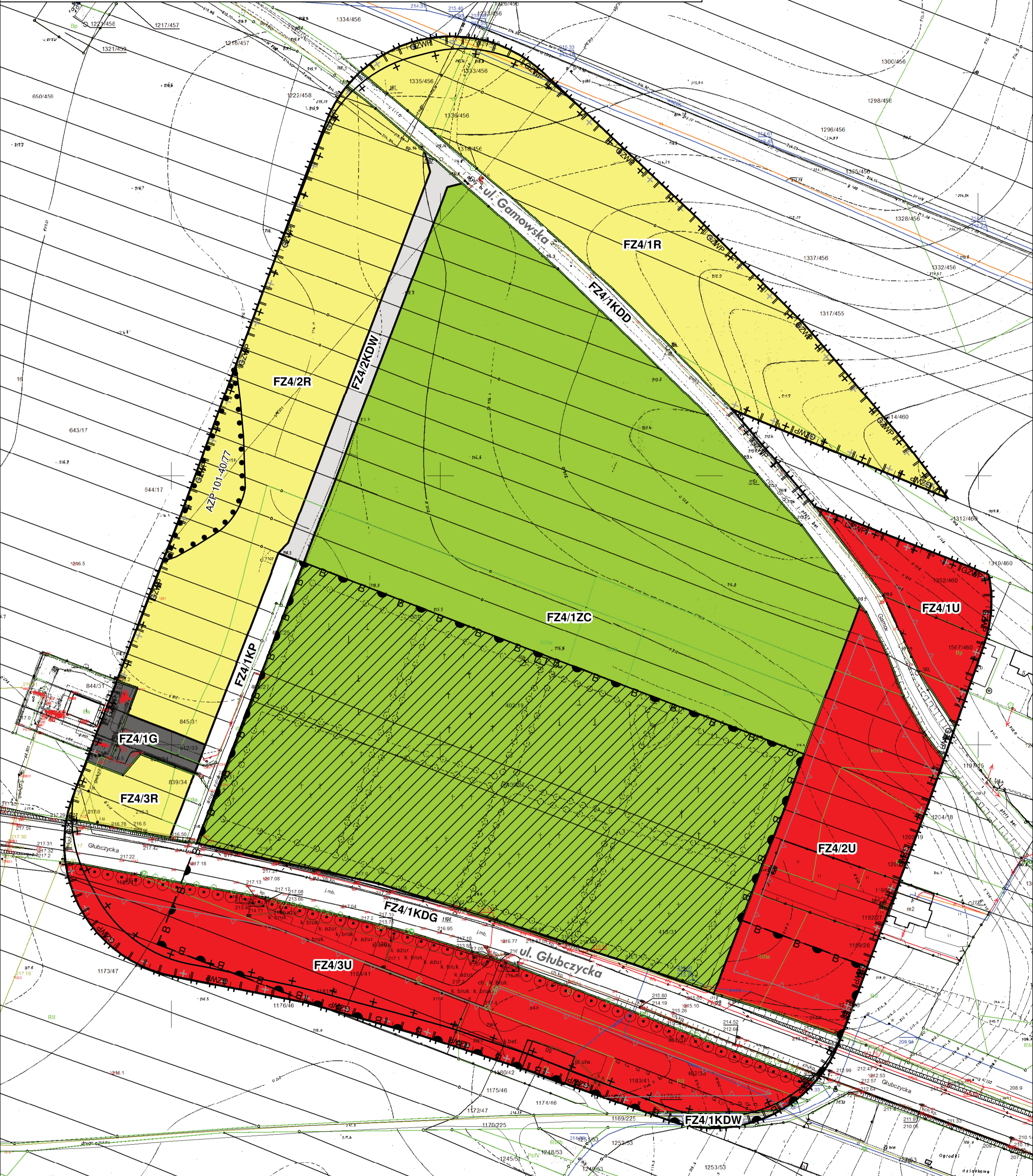
**ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH  
W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ ŚRÓDMIEŚCIE W RACIBORZU



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH  
W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ PROSZOWIEC STARA - WIEŚ W RACIBORZU



LEGENDA

OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granicze obszarów objętych planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- FZ4/U tereny zabudowy usługowej
- FZ4/ZC teren cmentarza

- FZ4/R tereny rolnicze
- FZ4/IG teren infrastruktury technicznej - gazownictwo
- FZ4/1KDG teren drogi publicznej klasy głównej
- FZ4/1KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- FZ4/KDW tereny dróg wewnętrznych
- FZ4/1KP teren obiektów do parkowania
- szpaler drzew
- granicze strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)

- granicze obszaru stanowiska archeologicznego
- obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- granicze strefy ingerencji konserwatorskiej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH  
W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ OSTRÓG W RACIBORZU**

**LEGENDA**

**OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

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

**SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:**

KZ2/1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	KZ2/KDG	teren drogi publicznej klasy głównej
KZ2/U	tereny zabudowy usługowej	KZ2/KDL	teren drogi publicznej klasy lokalnej
KZ2/APU	teren produkcyjno-usługowy	KZ2/KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KZ2/ZC	teren cmentarza	KZ2/KDPJ	teren ciągu pieszko-jezdnego
KZ2/ZI	teren zieleni izolacyjnej		

**OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:**

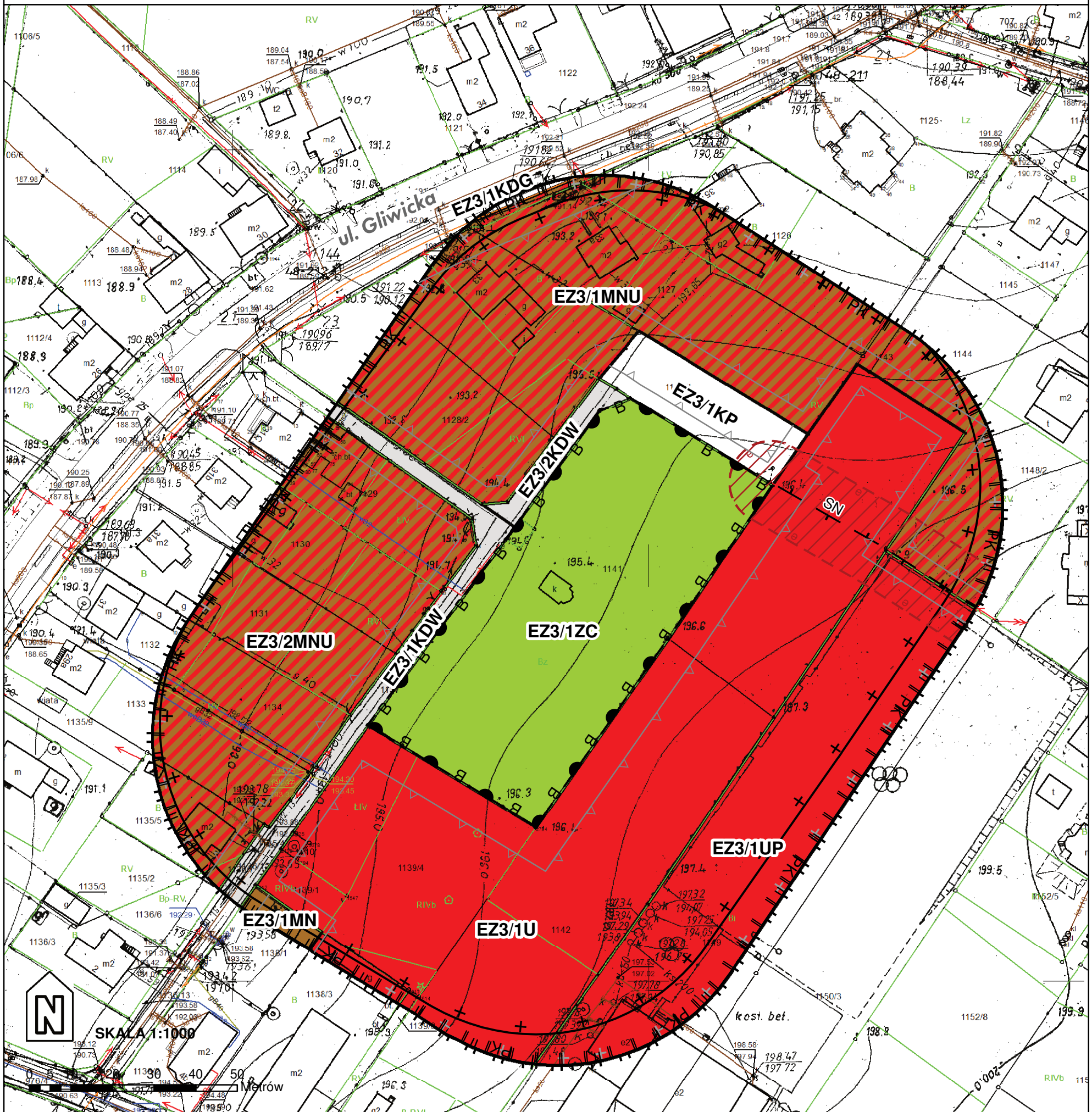
- granicze obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% - raz na 500 lat
- granicze obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 50 m
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150 m (obejmuje cały obszar)
- ISTNIĄCY SIĘCI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- napiętnowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia (nN)

**SKALA 1:1000**

**N**

**0 5 10 20 30 40 50 Metrów**

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



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

- EZ3/MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- EZ3/1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- EZ3/1U teren zabudowy usługowej
- EZ3/1UP teren usług publicznych
- EZ3/1ZC teren cmentarza
- EZ3/1KDG teren drogi publicznej klasy głównej
- EZ3/KDW tereny dróg wewnętrznych
- EZ3/1KP teren obiektów do parkowania
- granicze strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje Miasto Racibórz)
- granicze strefy ingerencji konserwatorskiej

- strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granicze Parku Krajobrazowego „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich” (obejmuje cały obszar)
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 50 m
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150 m (obejmuje cały obszar)

ISTNIEJĄCE SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

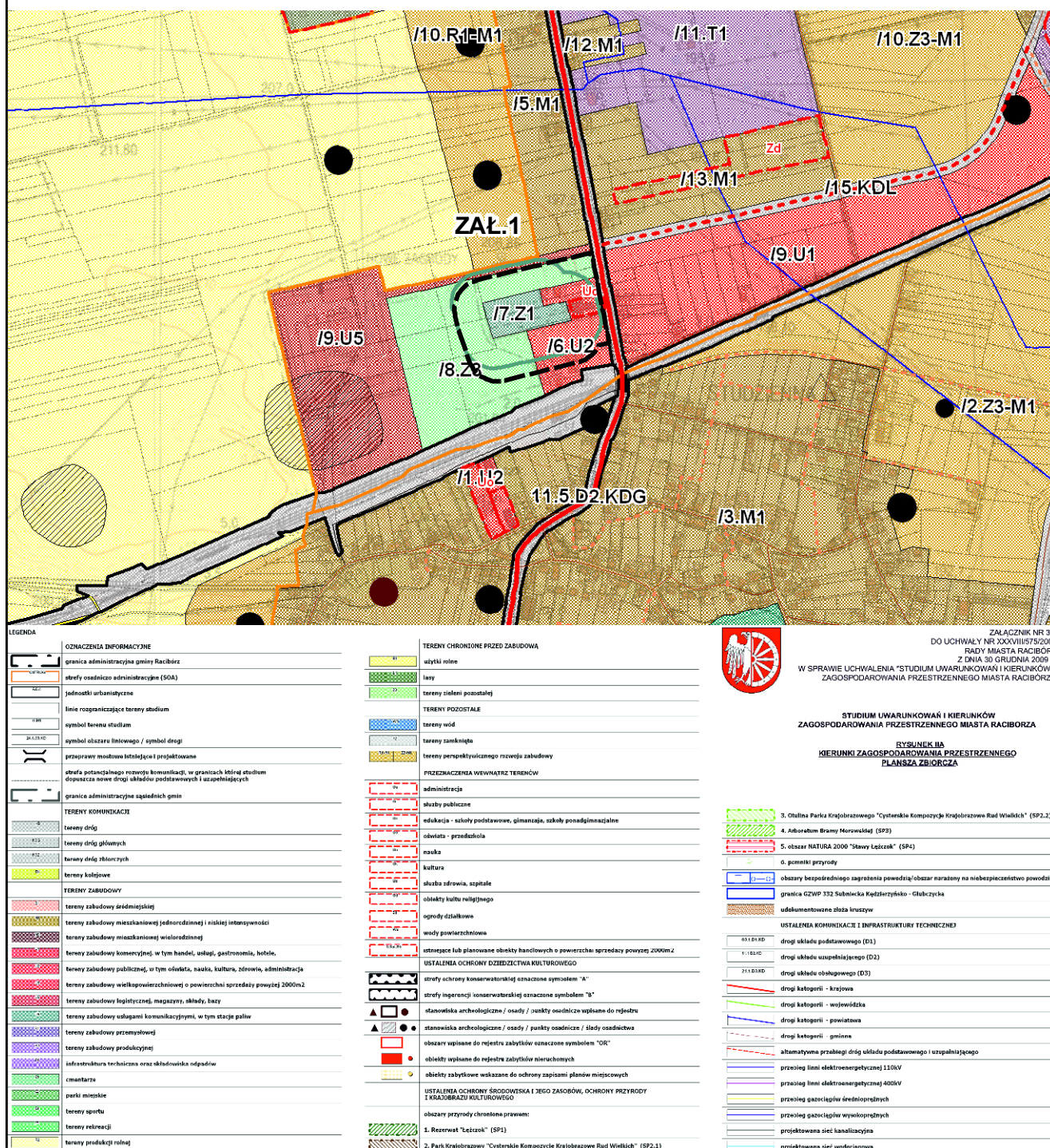
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN)

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Racibórz

z dnia ..... 2019 r.

# WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBÓRZ DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZARY W JEDNOSTKACH STRUKTURALNYCH STUDIENNA, ŚRÓDMIEŚCIE, PROSZOWIEC STARA - WIEŚ, OSTRÓG ORAZ MARKOWICE W RACIBORZU

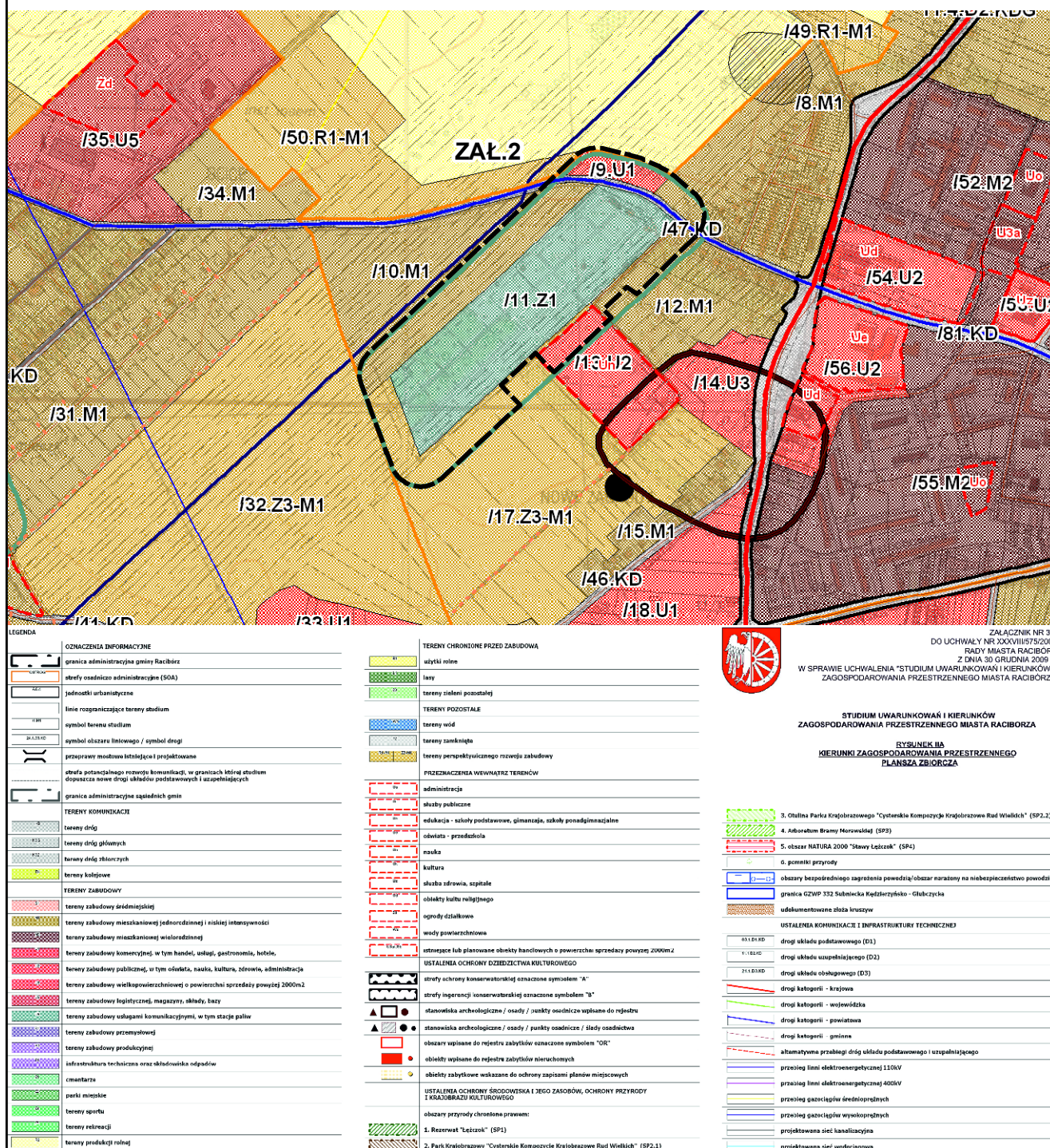


Załącznik Nr 1.7 do uchwały Nr .....

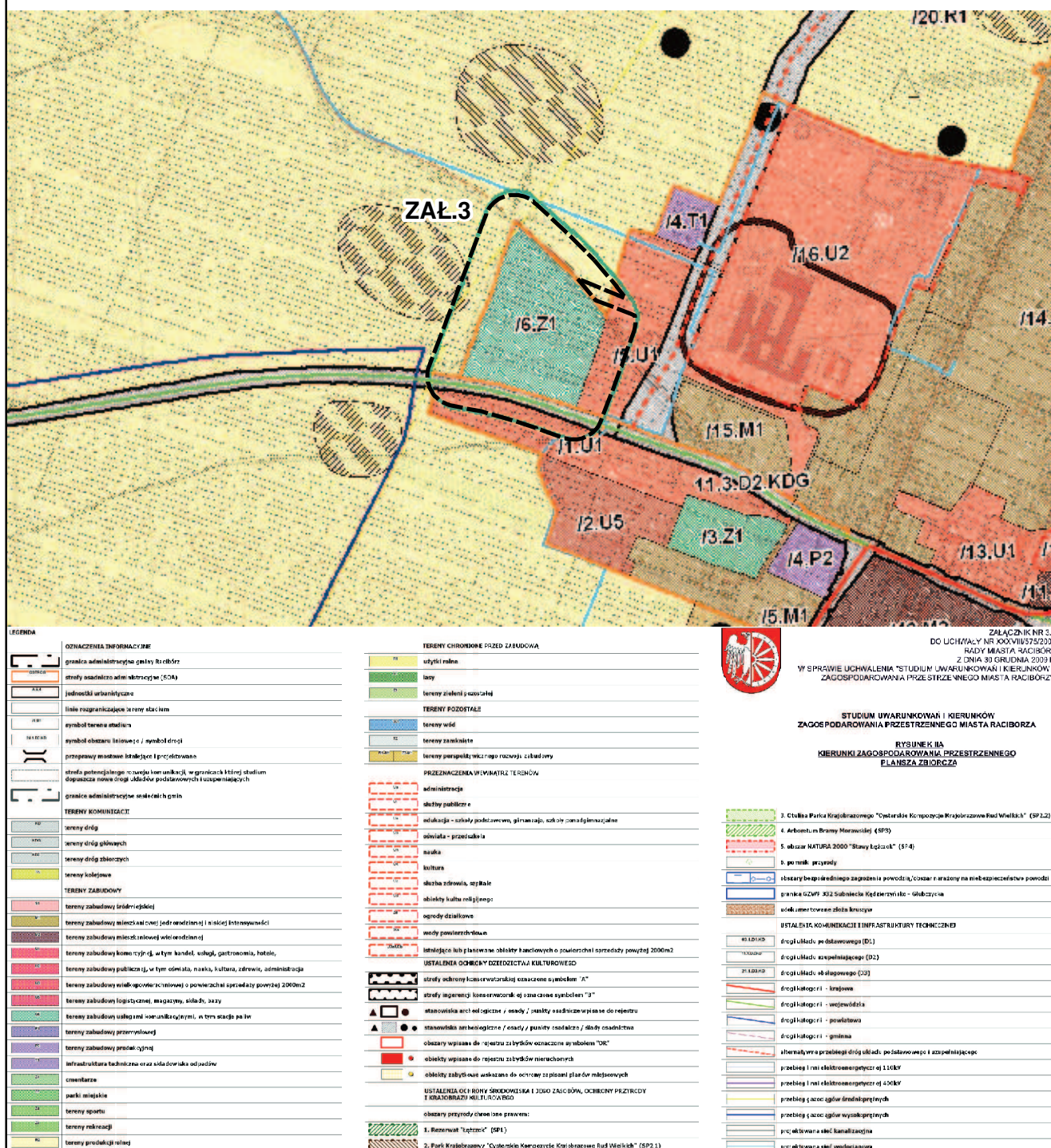
Rady Miasta Racibórz

z dnia ..... 2019 r.



























































**WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBÓRZ  
DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZARY W JEDNOSTKACH  
STRUKTURALNYCH STUDIENNA, ŚRÓDMIEŚCIE,  
PROSZOWIEC STARA - WIEŚ, OSTRÓG ORAZ MARKOWICE W RACIBORZU**



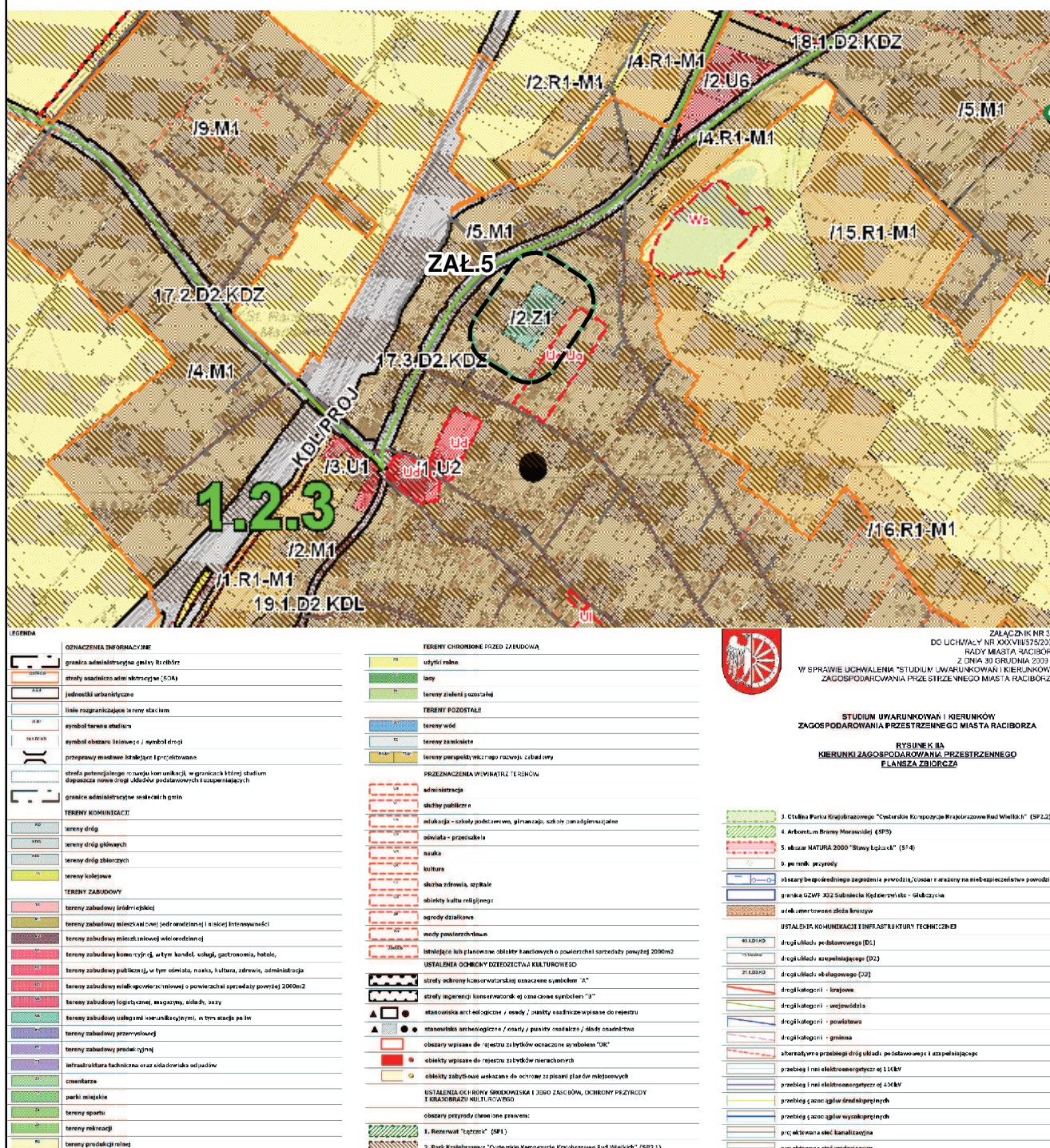
z dnia ..... 2019 r.



z dnia ..... 2019 r.

LEGENDA		TERENY CHRONIONE PRZED ZABUDOWĄ	
	granice administracyjne gmin i Racibórz		użytki rolne
	strefy specjalnego administracyjnego (SOA)		lasy
	jednostki urbanistyczne		tereny zielone o znaczeniu
	linia rozgraniczająca teren strefy specjalnego		tereny wód
	symbol terenu specjalnego		tereny za miastem
	symbol obiektu istniejącego / symbol drogi		tereny perspektywy rozwoju i zabudowy
	przegrody mostowej i przebiegu drogi		
	granice administracyjnych stref specjalnych	PRZYZNACZENIA WYWIĄZANE Z TERENÓW	
	tereny komunalne		administracja
	tereny dróg		usługi publiczne
	tereny dróg gminnych		usługi publiczne, planowanie, usługi publiczne i planowanie
	tereny dróg zbiorczych		obiekty - przebiegu
	tereny kolejowe		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (brakujące)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (mieszkalnictwo) (jednostki i strefy intensywności)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (mieszkalnictwo) (wieloletnia)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (komunikacja, usługi, gastronomia, hotel,)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (publiczne) (w tym obiektów, nauka, kultura, zdrowie, administracja)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (mieszkalnictwo) (pozwolenia na sprzedaż powyżej 200m2)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (logistyka, magazyny, stacje, zjazdy)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (wieloletnia i wieloletnia) (w tym stacje pociągów)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu
	tereny zabudowy (przemysłowej)		obiekty - przebiegu

z dnia ..... 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Racibórz

z dnia.....2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ**

**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście, Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu**

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta, przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy rada gminy uchwała plan miejscowy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2019 r. do 18 października 2019 r.

Uwagi można było złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 listopada 2019 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do ww. projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Racibórz

z dnia.....2019 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) Rada Miasta Racibórz rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście, Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczone symbolami: **KDG** – tereny dróg klasy głównej oraz wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami: **ZC** - tereny cmentarzy, **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, **KZ2/1KDPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego, **FZ4/1KP** i **EZ3/1KP** – tereny obiektów do parkowania. Inwestycje będą realizowane ze środków budżetowych gminy. Zakres wydatków budżetowych na dany rok winien być ustalony każdorazowo w budżecie gminy, zależnie od zakładanego zakresu rzeczowego i możliwości finansowania.

### 2. Uzbrojenie terenu:

#### 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- a) obszary objęte planem zaopatrywane będą w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym, które nie dotyczą terenów zlokalizowanych w pasie izolującym teren cmentarny, w którym nakazuje się dostawę wody do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej,
- b) rozbudowa sieci wodociągowej będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci;

#### 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji w zakresie odprowadzenia ścieków:

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

#### 3) zasady zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej,

- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych i powierzchniowo po terenie w granicach działki budowlanej.

### 3. Zadania własne gminy:

- 1) do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
  - a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
  - b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
  - c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
  - d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami;
- 2) pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
  - b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
  - c) zaopatrzenie w gaz,

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

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

## Uzasadnienie

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z wymogami z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście, Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu** stanowiła Uchwała Nr XXXVI/546/2018 Rady Miasta Racibórz z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście, Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu. Plan obejmuje pięć obszarów położonych: w jednostce strukturalnej Studzienna - teren zlokalizowany w rejonie ulicy Bogumińskiej, w jednostce strukturalnej Śródmieście - teren zlokalizowany w rejonie ulicy Ocickiej, w jednostce strukturalnej Proszowiec Stara - Wieś - teren zlokalizowany w rejonie ulicy Głubczyckiej, w jednostce strukturalnej Ostróg - teren zlokalizowany w rejonie ulicy Rudzkiej oraz w jednostce strukturalnej Markowice - teren zlokalizowany w rejonie ul. Gliwickiej.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia zmian w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu umożliwienia realizacji inwestycji na terenach zlokalizowanych w otoczeniu cmentarzy, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami inwestorów oraz przy uwzględnieniu polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza, przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/575/2009 Rady Miasta Racibórz z dnia 30 grudnia 2009 r. Podjęcie planu dla wyznaczonych obszarów cmentarzy i ich otoczenia pozwoliło na rozwiązanie problemów planistycznych w sposób całościowy i jednorodny, zapewniając spójne kształtowanie terenów o podobnych uwarunkowaniach formalno-prawnych. W obowiązujących planach, na obszarach objętych granicami opracowania nowego planu, wprowadzono bardzo ogólne zapisy dotyczące możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, które znacząco ograniczały zamierzenia inwestycyjne właścicieli działek zlokalizowanych w sąsiedztwie cmentarzy. Ustalenia planów obowiązujących były określane na podstawie nieaktualnych przepisów prawa i nie odpowiadały współczesnym realiom inwestycyjnym oraz planistycznym w zakresie ochrony terenów cmentarnych oraz ich otoczenia. W sporządzonym planie wyznaczono szczegółowe regulacje przestrzenne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania poszczególnych terenów, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa. Uchwalenie planu ma na celu ochronę terenów cmentarzy wraz z ich otoczeniem, a jednocześnie umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Przyjęte w planie regulacje planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z sąsiadującymi terenami cmentarnymi, a pozwolą na spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury urbanistycznej.

W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę aspekty z zakresu planowania przestrzennego zawarte w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenu objętego opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień.

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

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

zgodnie z wymaganiami prawnymi, podlegał przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

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

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 określającym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w Rozdziale 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono m.in.: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, dominanty wysokościowe, oś widokową, szpaler drzew. Wymienione ustalenia planu określają zasady ochrony ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

##### **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w §7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w Rozdziale 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno-krajobrazowych planowanej zabudowy w planie miejscowym wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń dla stosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych oraz materiałów pokrycia dachowego, a także kolorystyki zabudowy. Dla ochrony walorów krajobrazowych i estetycznych wprowadzono również nakaz utrzymania i ochrony szpaleru drzew na terenie oznaczonym symbolem FZ4/3U.

##### **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu nie wymagał wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze objętym planem występuje obiekt podlegający ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody - Park Krajobrazowy „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, przedstawiony na rysunku planu na załączniku nr 1.5. Na wskazanym w planie obszarze Parku Krajobrazowego obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia wynikające z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska i ochroną przyrody. W planie wyznaczono granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % - raz na 500 lat oraz granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, które przedstawione zostały na rysunku planu na załączniku nr 1.4. Dla ochrony występujących w planie walorów przyrodniczych w planie wprowadzono nakaz utrzymania i ochrony szpaleru drzew na terenie oznaczonym symbolem FZ4/3U.

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

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z wnioskiem Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 29.06.2018 r. Dla wszystkich terenów objętych planem ustalono strefę obserwacji archeologicznej, w ramach której obowiązują zasady i regulacje określone

w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. Na rysunku planu wyznaczono granice strefy ingerencji konserwatorskiej, w ramach której ustalono nakaz dostosowania wymienianej lub przebudowywanej zabudowy do ustaleń zawartych w Rozdziale 14 niniejszej uchwały w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Na terenie oznaczonym symbolem IZ2/1UP wyznaczono na rysunku planu obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - kościół pw. Krzyża Św. z pocz. XX wieku przy ul. Bogumińskiej 73. Na terenach oznaczonych symbolami: IZ2/1UP, HZ2/1ZC, HZ2/1UP, HZ2/1MN, HZ2/1U, KZ2/1ZC, FZ4/1ZC, wskazano na rysunku planu obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków: cmentarz Jeruzalem wraz z budynkiem administracyjnym, kaplicą cmentarną i mauzoleum z 1894 r. oraz lat 20. XX wieku przy ul. Ocickiej, osiedle domów mieszkalnych z lat 20/30. XX wieku przy ul. Ocickiej 58-92, zespół domów mieszkalnych z lat 1926-38 przy ul. Ocickiej 77-91 i ul. Żwirowej 9-15, cmentarz św. Jana Chrzciciela z XIX/XX wieku przy ul. Rudzkiej, cmentarz wraz z pomnikiem poległych w czasie I Wojny Światowej przy ul. Głubczyckiej. Dla wskazanego chronionego obiektu oraz wskazanych chronionych obszarów, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, określono regulacje zapewniające ich zachowanie i ochronę, a także odtworzenie ich zabytkowej wartości. Na terenie oznaczonym symbolem FZ4/2R ustalono granice obszaru stanowiska archeologicznego, identyfikowanego pod numerem AZP 101-40/77 – osada późnośredniowieczna i nowożytna, ślad osadnictwa pradziejowego, nie wpisanego do rejestru zabytków. W granicach obszaru stanowiska archeologicznego obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Postanowieniem z dnia 02.07.2019 roku Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także ochronę powietrza, wód, powierzchni ziemi i środowiska oraz ochronę przed hałasem. Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w Rozdziale 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów określono wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na rysunku planu wyznaczono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz średniego napięcia, w obrębie których nie należy sytuować budynków oraz dokonywać nasadzeń drzew. W granicach wyznaczonych na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz średniego napięcia dopuszcza się skablowanie, przełożenie lub likwidację sieci, przy czym w takich przypadkach możliwe jest zagospodarowanie wyznaczonych stref ochronnych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie na terenie, na którym strefa jest wyznaczona. Na wszystkich obszarach objętych planem zakazano realizacji elektrowni wiatrowych. W planie wyznaczono granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % - raz na 500 lat oraz granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, które przedstawione zostały na rysunku planu na załączniku nr 1.4. W planie wskazano na rysunku planu pasy izolujące tereny cmentarne o szerokości 150 m oraz pasy izolujące tereny cmentarne o szerokości 50 m, w obrębie których obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy oraz w pozostałych ustaleniach planu.

#### **6) Walory ekonomiczne przestrzeni:**

Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne wykorzystanie przestrzeni - w Rozdziale 14 Ustalenia szczegółowe dla terenów, określono parametry

i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu przewiduje się koszty wynikające z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy, a także koszty związane z ich budową. Dotyczy to dwóch wyznaczonych terenów obiektów do parkowania oznaczonych symbolami: FZ4/1KP i EZ3/1KP, w obrębie których przewidziano parkingi oraz konieczny dojazd dla potrzeb obsługi przyległych do nich terenów cmentarnych. Pozostałe wyznaczone w planie tereny celu publicznego: tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC, tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD, teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KZ2/1KDPJ, stanowią istniejące cmentarze komunalne oraz istniejące i zrealizowane publiczne ulice i ciąg pieszo-jezdny, w związku z czym nie będą wymagały publicznych nakładów finansowych na ich budowę.

Ustalone zasady zagospodarowania poszczególnych terenów przeznaczonych dla realizacji zabudowy mogą wpływać na wzrost wartości gruntów, co może przyczynić się do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości czy opłat o charakterze cywilno-prawnym.

#### **7) Prawo własności:**

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości objętych planem, jak nieruchomości sąsiednich, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem. Ustalając przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag oraz opinii i uzgodnień.

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

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

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

#### **9) Potrzeby interesu publicznego:**

W granicach obszarów objętych planem wyznaczono tereny inwestycji celu publicznego: o znaczeniu ponadlokalnym - tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG oraz o znaczeniu lokalnym - tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD, teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KZ2/1KDPJ oraz tereny obiektów do parkowania oznaczone symbolami: FZ4/1KP i EZ3/1KP.

Plan dotyczy terenów cmentarnych oraz terenów położonych w ich otoczeniu, w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej w postaci dróg publicznych, sieci uzbrojenia terenu, a także w zasięgu infrastruktury społecznej obejmującej usługi oświaty, edukacji, ochrony zdrowia oraz sportu, rekreacji i wypoczynku.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszary objęte planem położone są przy istniejących liniach sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczone tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią elementy ukształtowanych już zespołów urbanistycznych, mających obsługę z sieci infrastruktury technicznej. Wyznaczone tereny nie wymagają szczególnych inwestycji w zakresie doprowadzenia infrastruktury

technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione zostało poprzez zapisy planu miejscowego w Rozdziale 10 określającym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej w §15 ust. 7 ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz z istniejących i nowych nadawczo – odbiorczych obiektów telekomunikacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Ponadto na wszystkich obszarach objętych planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

#### **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

Zgodnie z treścią ww. obwieszczeń i ogłoszeń wnioski i uwagi do projektu planu zainteresowani mogli składać w sposób tradycyjny oraz w postaci elektronicznej na adres: [inwestycje@um.raciborz.pl](mailto:inwestycje@um.raciborz.pl).

W ramach udziału w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zainteresowani mogli składać uwagi i wnioski także za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: [inwestycje@um.raciborz.pl](mailto:inwestycje@um.raciborz.pl).

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXII/300/2016 Rady Miasta Racibórz z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji przeprowadzono przedmiotowe konsultacje.

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

#### **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Warunek został zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie wymogów art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz obwieszczenia na tablicach ogłoszeń, ogłoszenia w prasie i BIP o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i możliwości składania uwag oraz udziału w dyskusji publicznej.

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski indywidualne.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2019 r. do 18 października 2019 r. W okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. w terminie do dnia 4 listopada 2019 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

W wyznaczonym terminie konsultacji społecznych z Raciborską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie tj. w dniach od 20.11.2019 r. do 26.11.2019 r. nie zgłoszono żadnych opinii i uwag do projektu niniejszej Uchwały.

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

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

Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §16 ust. 1. Obszary objęte przedmiotowym planem położone są w zwartym układzie urbanistycznym, w którym nie identyfikuje się problemów z zaopatrzeniem w wodę. W związku z wymogami ochrony sanitarnej dla terenów zlokalizowanych w pasach izolujących tereny cmentarne, w planie nakazano na tych terenach dostawę wody do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej.

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

Przystąpienie do opracowania planu wynikało ze zgłoszonych wniosków właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w sąsiedztwie cmentarzy, a także ze względu na potrzebę spójnego, jednolitego uporządkowania zapisów regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenów cmentarzy oraz ich otoczenia. Do projektu planu w wyznaczonym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek indywidualny.

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

W okresie wskazanym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, tj. w terminie do dnia 4 listopada 2019 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

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

Ustalając przeznaczenia wyznaczonych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Uwzględniono wymagania ochrony ładu przestrzennego mając na uwadze walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby efektywnego nią gospodarowania. Wykonano szereg wspomagających analiz dla terenu objętego opracowaniem planu oraz dla terenów sąsiednich, m.in.: inwentaryzację urbanistyczną

oraz analizy: struktury własności, istniejącego zainwestowania, istniejących i planowanych powiązań komunikacyjnych oraz możliwości zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej dla projektowanych terenów, istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej, struktury terenów przyrodniczych oraz elementów zieleni. Analizowano uciążliwości, które mogą oddziaływać na otoczenie w związku z projektowanymi przeznaczeniami terenów. Zamierzeniem projektowym było wyważenie aspektów ekonomicznych, przyrodniczych i społecznych. Uwzględniono wymagania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i zabezpieczenia potrzeb społecznych, przy jednoczesnym dążeniu do realizacji kierunków polityki rozwoju gminy w zakresie otwierania możliwości inwestycyjnych oraz wspierania przedsiębiorczości, a także aktywizacji procesów ekonomicznych i gospodarczych. W trakcie konstruowania ustaleń planu wzięto pod uwagę istniejące walory przyrodnicze i kulturowe występujące w granicach obszarów objętych planem oraz w ich otoczeniu, co zostało potwierdzone w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu pozwolą na harmonijne uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu cmentarzy, przy umożliwieniu wykonania zamierzeń inwestycyjnych planowanych przez właścicieli działek. Przyczynią się do aktywizacji procesów rozwoju tej części gminy, przy zachowaniu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęte rozwiązania projektowe są wynikiem złożenia ze sobą efektów przeprowadzonych analiz urbanistycznych, wariantów projektowych oraz wytycznych i uwag wynikających z przeprowadzonej procedury formalno-prawnej, w tym otrzymanych opinii i uzgodnień. Przeprowadzone analizy przyczyniły się m.in. do wprowadzenia zapisów mających na celu ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

**15) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego publicznego układu komunikacyjnego miasta;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

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

- Bogumińskiej – linie autobusowe nr 2 i 19 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Bogumińskiej,
- Ocickiej – linie autobusowe nr 1, 3, 11, 13 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Ocickiej,
- Głubczyckiej – linie autobusowe A, B oraz nr 2, 3, 13, 14, 19 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Głubczyckiej,
- Rudzkiej – linie autobusowe A, B oraz nr 1, 6, 8, 19 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Rudzkiej,
- Gliwickiej – linie autobusowe nr 8 i 19 – mające swój przebieg w ciągu ulicy Gliwickiej;

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

Obszary objęte planem położone są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią elementy ukształtowanych już zespołów urbanistycznych, mających obsługę komunikacyjną – przylegają do dróg publicznych, w obrębie których znajdują się ciągi piesze i rowerowe. Jednocześnie zapisy planu dopuszczają możliwość wprowadzenia powierzchni pieszych i rowerowych na obszarze objętym planem jako przynależne zagospodarowanie terenu;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach

jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018 r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: Tereny dla realizacji nowej zabudowy wyznaczone zostały w obszarach zlokalizowanych w ukształtowanych strukturach funkcjonalno-przestrzennych, w granicach jednostek osadniczo-administracyjnych, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza. Stanowią uzupełnienie, istniejącej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym studium obszary objęte planem, zlokalizowane są w następujących strefach osadniczo-administracyjnych (SOA): teren zlokalizowany w rejonie ulicy Bogumińskiej – Śródmieście Południe, teren zlokalizowany w rejonie ulicy Ocickiej – Śródmieście Zachód, teren zlokalizowany w rejonie ulicy Głubczyckiej – Proszowiec, teren zlokalizowany w rejonie ulicy Rudzkiej – Ostróg, teren zlokalizowany w rejonie ul. Gliwickiej – Markowice;

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;

Nie dotyczy - tereny zlokalizowane są na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych;

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta - Uchwała Nr XXXV/534/2017 Rady Miasta Racibórz z dnia 20 grudnia 2017 roku.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy, pomimo kosztów związanych z wypłatą odszkodowań wskutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego należących do zadań własnych gminy - terenów obiektów do parkowania, a także kosztów związanych z ich budową. Szacowane koszty dotyczą dwóch wyznaczonych terenów obiektów do parkowania oznaczonych symbolami: FZ4/1KP i EZ3/1KP, w obrębie których przewidziano parkingi oraz konieczny dojazd dla potrzeb obsługi przyległych do nich terenów cmentarnych. Pozostałe wyznaczone w planie tereny celu publicznego: tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC, tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolem KDG, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD, teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KZ2/1KDPI, stanowią istniejące cmentarze komunalne oraz istniejące i zrealizowane publiczne ulice i ciąg pieszo-jezdny, w związku z czym nie będą wymagały publicznych nakładów finansowych na ich budowę. Realizacja wyznaczonych terenów obiektów do parkowania usprawni obsługę terenów cmentarnych, a tym samym będzie służyła potrzebom społecznym związanym z zapewnieniem wygodnego dostępu do cmentarzy. Tereny okalające cmentarze będą mogły być zagospodarowane zgodnie z aktualnymi realiami inwestycyjnymi oraz planistycznymi w zakresie ochrony terenów cmentarnych oraz ich otoczenia. Uchwalenie planu ma na celu ochronę terenów cmentarzy wraz z ich otoczeniem, a jednocześnie umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, harmonijnie wpisanych w kontekst otoczenia. Przyjęte w planie regulacje planistyczne pozwolą realizować zamierzenia inwestycyjne, które nie będą kolidowały z sąsiadującymi terenami cmentarnymi, a pozwolą na spójne, uporządkowane uzupełnienie struktury

urbanistycznej.

Ze sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu wynika, iż gmina może osiągnąć przychody z tytułu realizacji planu, a jego uchwalenie będzie mogło mieć dodatni wpływ na budżet gminy Racibórz.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta Racibórz uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenów zlokalizowanych w jednostkach strukturalnych Studzienna, Śródmieście, Proszowiec Stara - Wieś, Ostróg oraz Markowice w Raciborzu**. Projekt planu sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) i może stanowić przedmiot uchwalenia.