

**ZARZĄDZENIE NR 692/2016  
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

**z dnia 24 marca 2016 r.**

**w sprawie przeprowadzenia konsultacji projektu Uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Markowice w Raciborzu**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.), § 3 ust. 1 w związku z § 2 ust. 2 pkt 2 Uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 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. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 r.)

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. 1. Przeprowadzam konsultacje projektu Uchwały Rady Miasta Racibórz w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce strukturalnej Markowice w Raciborzu, stanowiącej załącznik do niniejszego zarządzenia.

2. Konsultacje przeprowadzam w formie wyrażania pisemnej opinii.

3. Niniejsze zarządzenie podlega zamieszczeniu:

1) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz;

2) na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Racibórz.

4. Opinię, o której mowa w ust. 2, należy przedłożyć w Wydziale Inwestycji i Urbanistyki w terminie 14 dni od daty zamieszczenia zarządzenia w sposób określony w ust. 3 pkt 1.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Inwestycji i Urbanistyki, a nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Miroslaw Lenk

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 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, projekty aktów prawa miejscowego podlegają konsultacjom z podmiotami wymienionymi w ww. uchwale.

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

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów  
zlokalizowanych w jednostce strukturalnej 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 2015 r. poz. 1515 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/503/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w **jednostce strukturalnej Markowice** w Raciborzu, po przeprowadzeniu konsultacji społecznych zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/740/2010 Rady Miasta Racibórz z dnia 27 października 2010 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. Nr 254, poz. 3940 z dnia 3 grudnia 2010 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  
uchwała, co następuje:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w jednostce  
strukturalnej Markowice w Raciborzu**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje następujące tereny, określone Uchwałą Nr XXXVI/503/2014 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 stycznia 2014 r., położone w jednostce strukturalnej Markowice:

- 1) teren zlokalizowany przy ul. Żurawiej;
- 2) teren zlokalizowany przy ul. Gliwickiej;
- 3) teren zlokalizowany przy ul. Arki Bożka;
- 4) teren zlokalizowany przy ul. Powstańców Śląskich;
- 5) teren zlokalizowany przy ul. Jordana;
- 6) teren zlokalizowany przy ul. Olimpijczyka;
- 7) teren zlokalizowany przy ul. Letniej.

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 7 arkuszy rysunku planu ponumerowanych kolejno: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 i 1.7 oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Raciborza” dla poszczególnych terenów, przedstawiony na arkuszu rysunku planu 1.8.

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 uwag 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbole wyznaczonych terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej;
- 7) obiekt wskazany do ochrony zapisami planu miejscowego;
- 8) historyczny układ najstarszej części osadniczej jednostki strukturalnej Markowice;
- 9) strefa ochrony wartości przyrodniczych.

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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) 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;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zglądy 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 zglądy;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych,
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 15°;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.);
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 4) **elementach systemu identyfikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;
- 5) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze;
- 6) **istniejącej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle, występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, aktualnej na dzień uchwalenia planu, a także budynki w budowie i te, dla których przed wejściem planu w życie wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz złożono zgłoszenia budów lub robót budowlanych;
- 7) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, w standardzie cyfrowym, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno - kartograficznym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;
- 9) **nowej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę lub wykonywanie robót budowlanych oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, będą wydawane oraz przyjmowane na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której są położone lub muszą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania okapów, schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii realizowanych zgodnie z warunkami technicznymi;

- 11) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 12) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2013 r., poz. 21 z późn. zm.), ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 250), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 13) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.), wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 14) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska i przyrody** – należy przez to rozumieć:
  - a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
  - b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.),
  - c) ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353);wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 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 2013 r. poz. 1409 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 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) 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 2015 r. poz. 2126) wraz z wynikającymi z niej aktami wykonawczymi;
- 18) **obowiązujących przepisach związanych z transportem kolejowym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1297 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 19) **otaczającym krajobrazie** – należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;
- 20) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 21) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji istniejących i projektowanych budynków na działce budowlanej;
- 22) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenów biologicznie czynnych;
- 23) **procencie terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy, do której wlicza się powierzchnię wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej w obrębie terenu, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 24) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe terenu, ustalone w ramach dopuszczeń wskazanych w poszczególnych terenach;
- 25) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni każdej działki budowlanej i na więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynków położonych w granicach terenu;
- 26) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach szczegółowych niniejszego planu:
  - a) drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
  - b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom, w tym zieleń izolacyjna,
  - c) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, ogrodzenia, obiekty małej architektury, zadaszenia, pergole, tarasy, szyldy,
  - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej;
- 27) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 28) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczane na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan określa dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;
- 29) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 30) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Racibórz, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 31) **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;
- 32) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);

- 33) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub budowli;
- 34) **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;
- 35) **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;
- 36) **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;
- 37) **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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających ustala się w Rozdziale 12 niniejszej uchwały przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, określonymi w Rozdziale 12 niniejszej uchwały oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczonym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

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

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:



- a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo, określone w lit. b, od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników, za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,
  - b) w przypadku przekroczenia, ustalonego w planie, parametru powierzchni zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 10% na polepszenie warunków technicznych istniejących budynków to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,
  - c) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały – tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu, przy czym dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej funkcji na inną w ramach tej samej branży niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 3) w obrębie działki budowlanej nakazuje się realizację garaży o jednorodnej formie architektonicznej;
  - 4) dla nowych i przebudowywanych obiektów budowlanych nakazuje się stosowanie:
    - a) materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe,
    - b) materiałów pokrycia dachowego takich jak: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny – ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich,
    - c) kolorystyki zbliżonej nasyceniem i odcieniem do kolorystyki istniejącej zabudowy w ramach otaczającego krajobrazu;
  - 5) na terenach objętych planem dopuszcza się realizację elementów systemu identyfikacji miejskiej;
  - 6) na terenach objętych planem zakazuje się:
    - a) lokalizacji reklam, z wyłączeniem:
      - terenów oznaczonych symbolami: **MNU** i **U**, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
      - reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
      - reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia ich budowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji obowiązują ustalenia niniejszego punktu,
    - b) lokalizacji reklam świetlnych na terenie oznaczonym symbolem **EZ1/1U**, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi wojewódzkiej nr 919 (ul. Gliwicka),
    - c) budowy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych wykonanych z prefabrykatów betonowych,
    - d) stosowania zewnętrznych elewacyjnych materiałów wykończeniowych typu blacha płaska, falista i trapezowa oraz paneli z tworzyw sztucznych w stylu siding,

- e) montażu ogniw fotowoltaicznych, z wyłączeniem połączeń dachowych istniejącej i nowej zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

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

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

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

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) tereny o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, określonym przepisami o ochronie środowiska, oznaczone symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) **MNU** i **U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny oznaczone symbolami: **EZ1/5MN**, **EZ1/6MN**, **EZ1/1MNU**, zlokalizowane są w sąsiedztwie linii kolejowych, w zasięgu oddziaływania których obowiązują zasady ochrony akustycznej i zagospodarowania terenu zgodne z obowiązującymi przepisami związanymi z transportem kolejowym.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) na wszystkich terenach objętych planem, nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami wód podziemnych czwartorzędowych i trzeciorzędowych Użytkowych Poziomów Wód Podziemnych oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych;
- 2) 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;
- 3) 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.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **EZ1/1MNU**, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony wartości przyrodniczych, w granicach której:

- 1) **nakazuje się** zachowanie lokalnych elementów środowiska przyrodniczego, z zastrzeżeniem, iż przedmiotowy nakaz nie obowiązuje przy realizacji inwestycji wskazanych w pkt. 2 i 3;
- 2) **zakazuje się** lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem urządzeń wodnych, o których mowa w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym oraz dopuszczeń, o których mowa w pkt. 3;
- 3) **dopuszcza się**:
  - a) lokalizację dróg wewnętrznych, powierzchni jezdnych, pieszych i rowerowych,
  - b) lokalizację sieci, przyłączy oraz obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną.

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 8. 1.** Na terenie oznaczonym symbolem **EZ1/3MN** wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, **stanowisko archeologiczne** nie wpisane do rejestru zabytków.

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

3. W ramach stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, oraz w strefie obserwacji archeologicznej, o której mowa w ust. 2, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z ochroną i opieką nad zabytkami.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **EZ1/3MN**, ustala się obiekt wskazany do ochrony zapisami planu miejscowego, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach którego obowiązuje:

- 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. Zgodnie z rysunkiem planu ustala się **historyczny układ urbanistyczny najstarszej części osadniczej jednostki strukturalnej Markowice**, w ramach którego obowiązuje zachowanie układu istniejących budynków oraz obowiązek uwzględnienia wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 9. 1.** Na terenach oznaczonych symbolami: **EZ1/3MN** i **EZ1/4MN** wskazuje się pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasie izolującym teren cmentarny, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady i regulacje określone w obowiązujących przepisach związanych z sytuowaniem cmentarzy oraz w pozostałych ustaleniach planu.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **EZ1/1MN, EZ1/5MN, EZ1/6MN, EZ1/1MNU i EZ1/1U**, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: **EZ1/1MN, EZ1/5MN, EZ1/6MN, EZ1/1MNU i EZ1/1U**, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

2. W granicach wszystkich terenów wydziełów nowych działek, w tym łączy, 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 12 niniejszej uchwały. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielenia nowych działek, nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 0,1m i co najmniej 0,1m<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 wydzielenia drogi wewnętrznej bez przejazdu - ślepej, o długości powyżej 50 m, nakazuje się wydzielenie na jego zakończeniu placu do zawracania.

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

## **Rozdział 8.**

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

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

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

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

## **Rozdział 9.**

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

**§ 13.** 1. W obszarach objętych planem nie wyznacza się publicznych terenów komunikacji drogowej.

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

- 1) systemów komunikacji, w tym dróg wewnętrznych, dojazdów, miejsc parkingowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych;
- 2) systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych oraz służących zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych;

z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, określonych w Rozdziale 12 niniejszej uchwały.

3. Ustala się warunki powiązań z układem zewnętrznym:

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

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

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

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

- 1) ustala się dostawę wody z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wyjątków określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym, z zastrzeżeniem pkt 2;

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

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się dostawę ciepła z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się dostawę ciepła z lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej powyżej 70 %;
- 3) dopuszcza się dostawę ciepła z indywidualnych odnawialnych źródeł ciepła, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

## **Rozdział 10.**

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

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

## **Rozdział 11.**

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

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

- 1) 30% na terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) 5% na pozostałych terenach.

## **Rozdział 12.**

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

§ 18. Ustalenia planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **EZ1/1MN – EZ1/6MN** :

- 1) **podstawowe przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) **nakazy:**
  - a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
    - □ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: na terenie oznaczonym symbolem EZ1/1MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 550,0 m<sup>2</sup>, na terenie oznaczonym symbolem EZ1/2MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m<sup>2</sup>, na terenie oznaczonym symbolem EZ1/3MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 2000,0 m<sup>2</sup>, na terenach oznaczonych symbolami: EZ1/4MN, EZ1/5MN i EZ1/6MN – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - □ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: na terenach oznaczonych symbolami: EZ1/1MN, EZ1/2MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m<sup>2</sup>, na terenie oznaczonym symbolem EZ1/3MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 1100,0 m<sup>2</sup>, na terenach oznaczonych symbolami: EZ1/4MN i EZ1/5MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 600,0 m<sup>2</sup>, na terenie oznaczonym symbolem EZ1/6MN – co najmniej 12,0 m i co najmniej 900,0 m<sup>2</sup>,
  - b) forma dachów:
    - dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - dachy zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
  - d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce parkingowe na każde 25 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,

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

- 1 miejsce parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,

- 2 miejsca parkingowe, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,

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

i) obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego układu komunikacyjnego,

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

### 3) zakazy:

a) realizacji lokali gastronomicznych, rozrywkowych,

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

c) realizacji warsztatów stolarskich i kamieniarskich,

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

e) realizacji zakładów i lokali produkcyjnych oraz przemysłowych,

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

g) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

### 4) dopuszczenia:

a) prowadzenia w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego usług publicznych oraz działalności usługowej między innymi takiej jak biura, kancelarie prawne, pracownie projektowe, usługi handlowe, z zastrzeżeniem, iż dopuszczone funkcje usługowe będą zrealizowane w ramach kubatury budynku jednorodzinnego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonych w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,

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

§ 19. Ustalenia planu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **EZ1/1MNU** :

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



## 2) nakazy:

- a) nowowydzielane działki budowlane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 350,0 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – co najmniej 8,0 m i co najmniej 250,0 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 1000,0 m<sup>2</sup>,
- b) forma dachów:
- dachy zabudowy mieszkaniowej – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - dachy zabudowy usługowej oraz zabudowy gospodarczej, pomocniczej, w tym garaży – indywidualne o nachyleniu połaci do 45°,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
- d) maksymalny procent terenów zabudowanych – 40%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- f) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 0,8,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- 1 miejsce 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,
- h) 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. g tiret drugie wynosi od 5 do 9,
  - 2 miejsca do parkowania, jeżeli minimalna liczba miejsc do parkowania ustalona na podstawie lit. g tiret drugie wynosi co najmniej 10,  
urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
- i) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,
- j) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

## 3) zakazy:

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

#### 4) dopuszczenia:

- a) realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych i handlowych w odrębnych obiektach budowlanych, z zastrzeżeniem, iż dla poszczególnych funkcji (w ramach powierzchni działki budowlanej) będzie zagwarantowana właściwa powierzchnia oraz wystarczająca rezerwa procentowa parametrów określonych w pkt 2,
- b) lokalizacji budynków gospodarczych, a także parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

§ 20. 1. Ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **EZ1/1U** :

- 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: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12,0 m,
  - c) maksymalny procent terenów zabudowanych – 100%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,1, maksymalna 3,0,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji – 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 co najmniej 5, urządzone w obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej, wymagane w przypadku realizacji nowej zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania części istniejącej zabudowy,
  - h) obsługa komunikacyjna terenu z istniejącego układu komunikacyjnego,
  - i) gabaryty obiektów: określone poprzez pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

#### 3) zakazy:

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

**4) dopuszczenia:**

- a) realizacji w ramach budynku usługowego funkcji mieszkalnych, z zastrzeżeniem, iż dopuszczona funkcja mieszkalna będzie realizowana na kondygnacjach powyżej parteru budynku usługowego, a wielkość działki budowlanej będzie gwarantować obsługę funkcji dopuszczonej w zakresie miejsc parkingowych, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów,
- b) lokalizacji parkingów i garaży realizujących zapotrzebowanie na miejsca do parkowania w obszarze działki budowlanej.

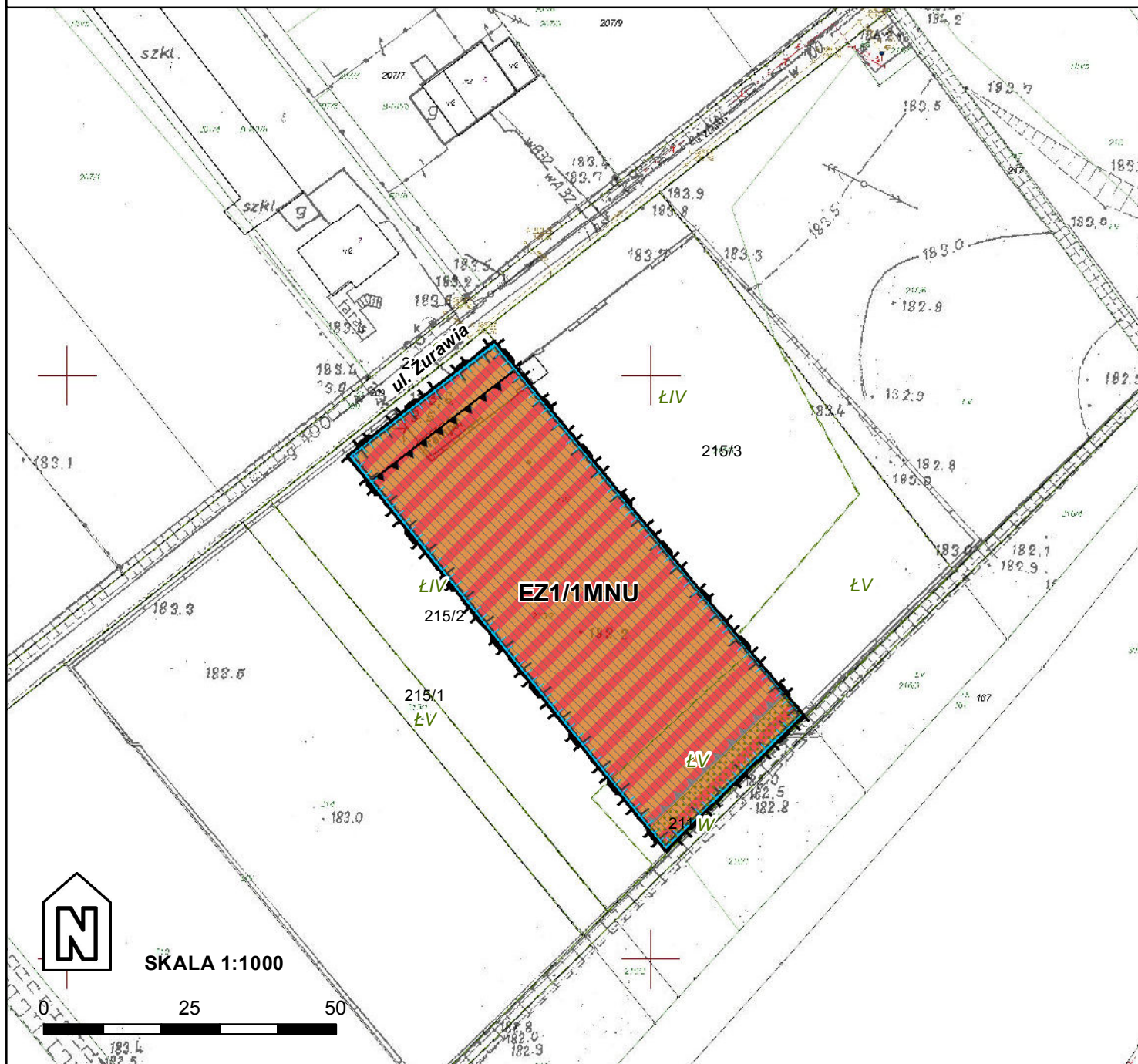
**Rozdział 13.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.





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

ZAŁĄCZNIK NR 1.1 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....






**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**




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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

 EZ1/1MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

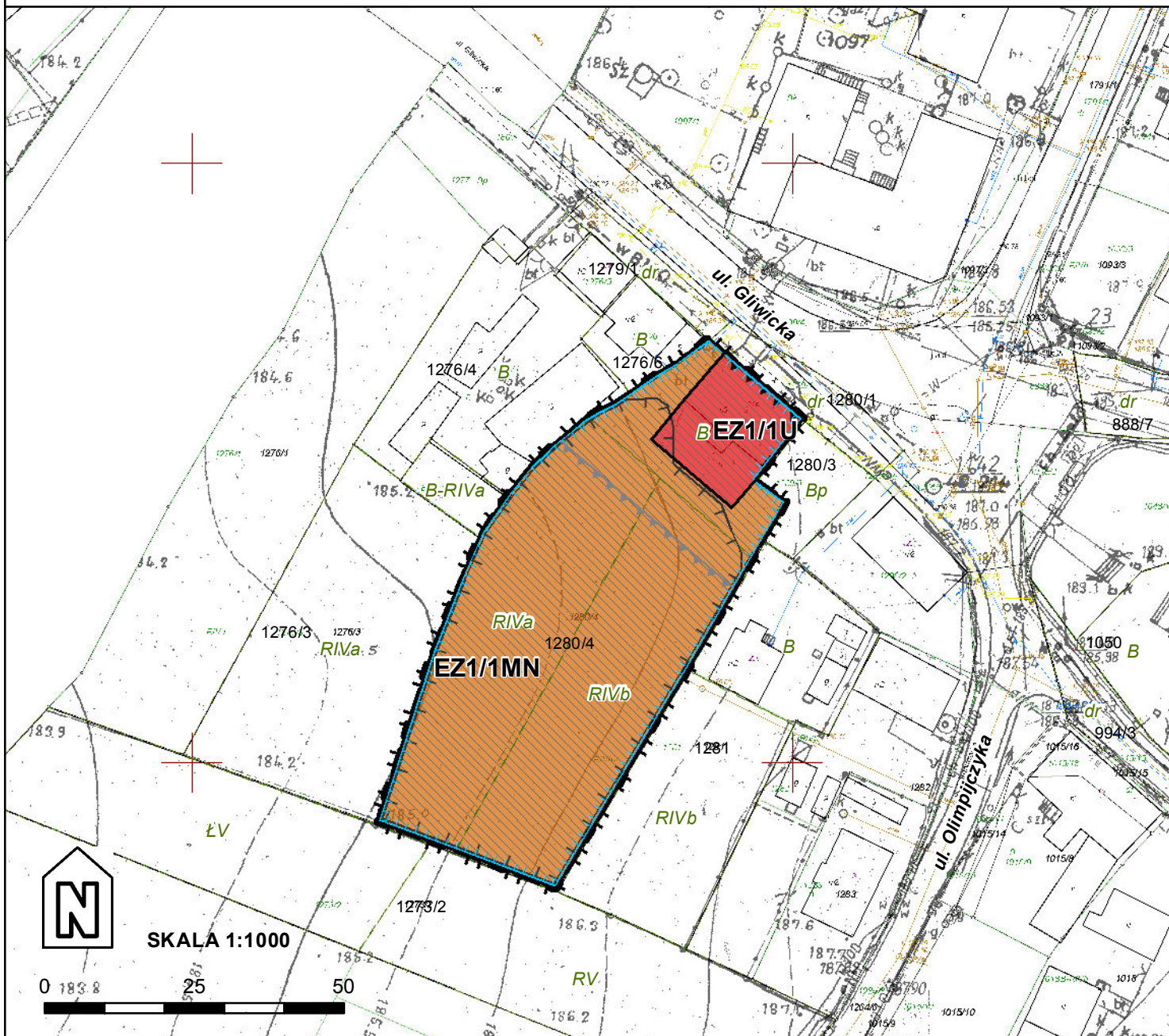
-  granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)
-  strefa ochrony wartości przyrodniczych

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

-  granice Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)
-  granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2% (obejmuje cały obszar)
-  granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (obejmuje cały obszar)





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

ZAŁĄCZNIK NR 1.2 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....






**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**




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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

-  EZ1/1MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  EZ1/1U teren zabudowy usługowej

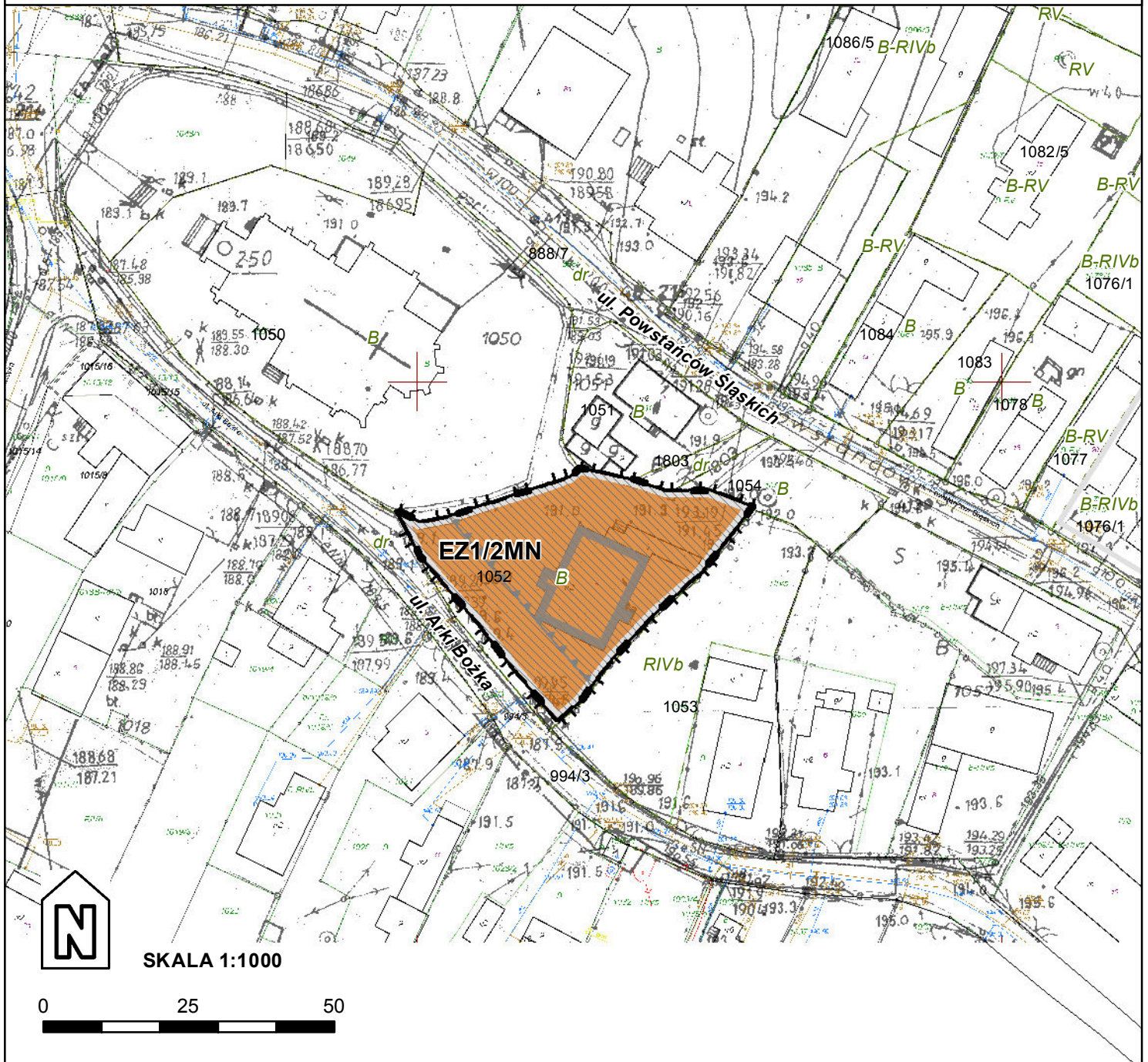
-  granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

-  granice Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)
-  granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2% (obejmuje cały obszar)
-  granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

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

ZAŁĄCZNIK NR 1.3 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

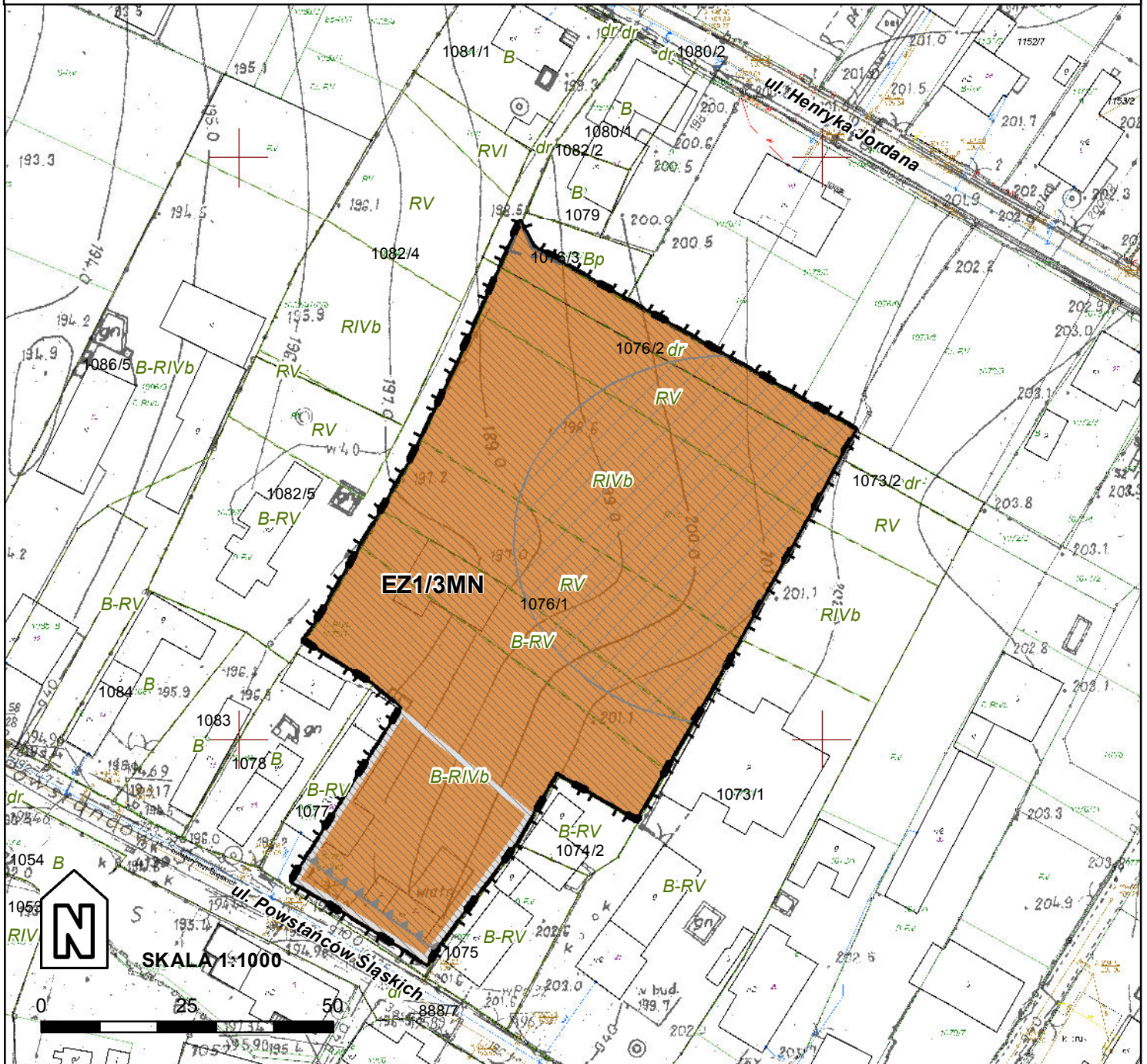
- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)
- obiekt wskazany do ochrony zapisami planu miejscowego
- historyczny układ urbanistyczny najstarszej części osadniczej jednostki strukturalnej Markowice (obejmuje cały obszar)

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

- granice Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)




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

ZAŁĄCZNIK NR 1.4 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....






**LEGENDA**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**




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

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

-  teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

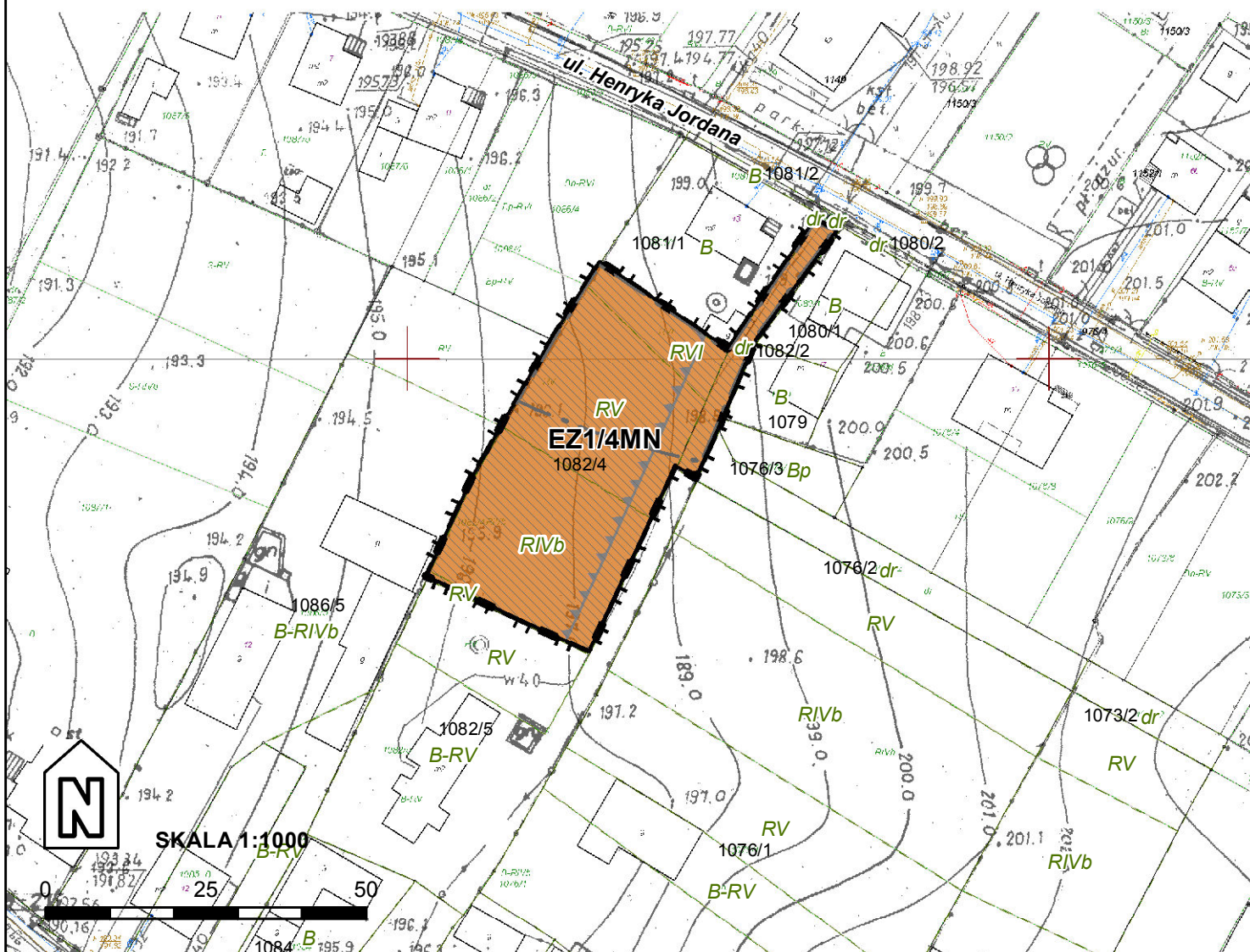
-  granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)
-  historyczny układ urbanistyczny najstarszej części osadniczej jednostki strukturalnej Markowice

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

-  granica Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)
-  stanowisko archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków
-  pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150m

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

ZAŁĄCZNIK NR 1.5 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

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

- granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

- granice Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)
- pas izolujący teren cmentarny o szerokości 150m

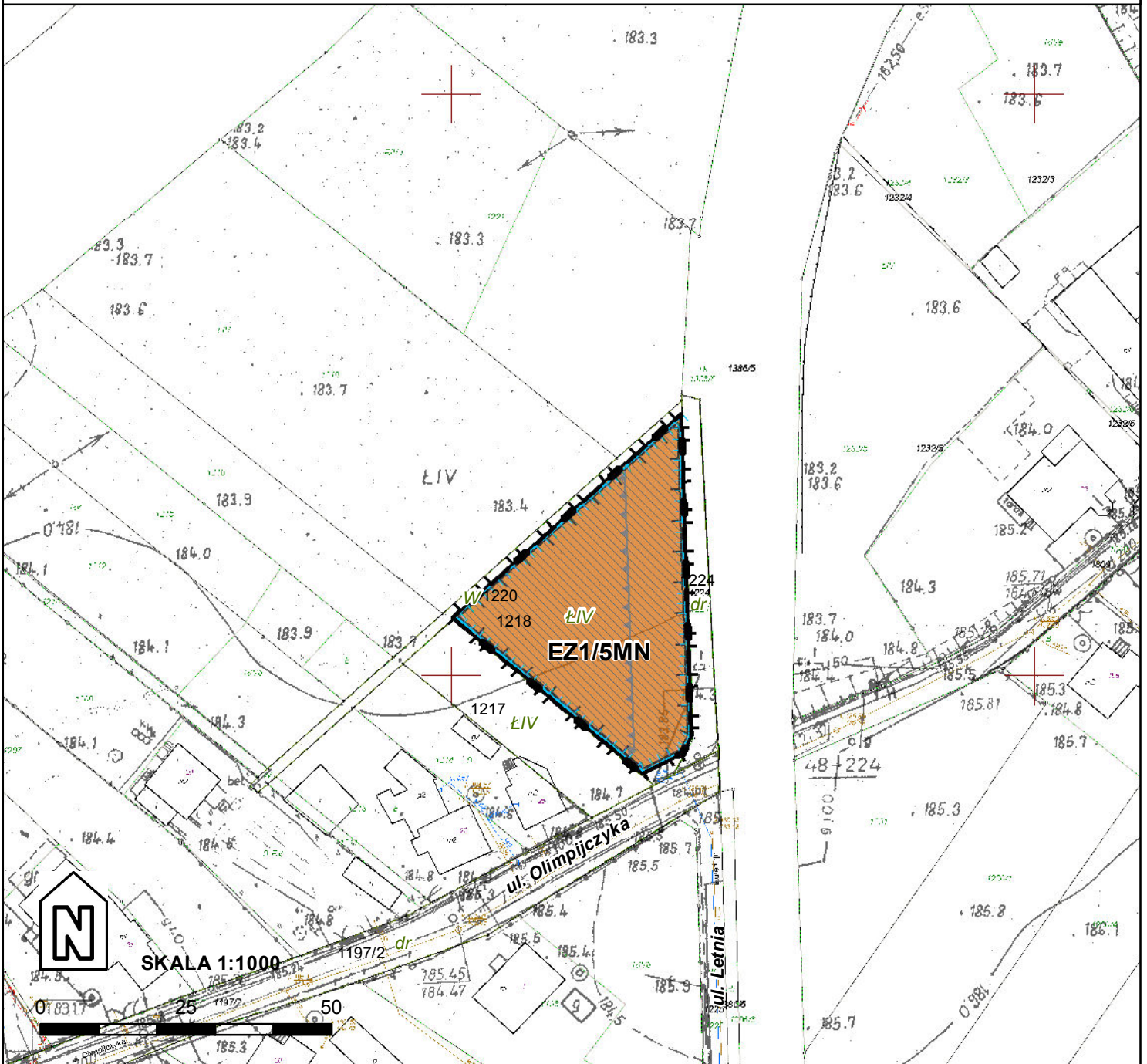
**SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:**

- EZ1/4MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej






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

ZAŁĄCZNIK NR 1.6 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....





**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**




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

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

-  EZ1/5MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

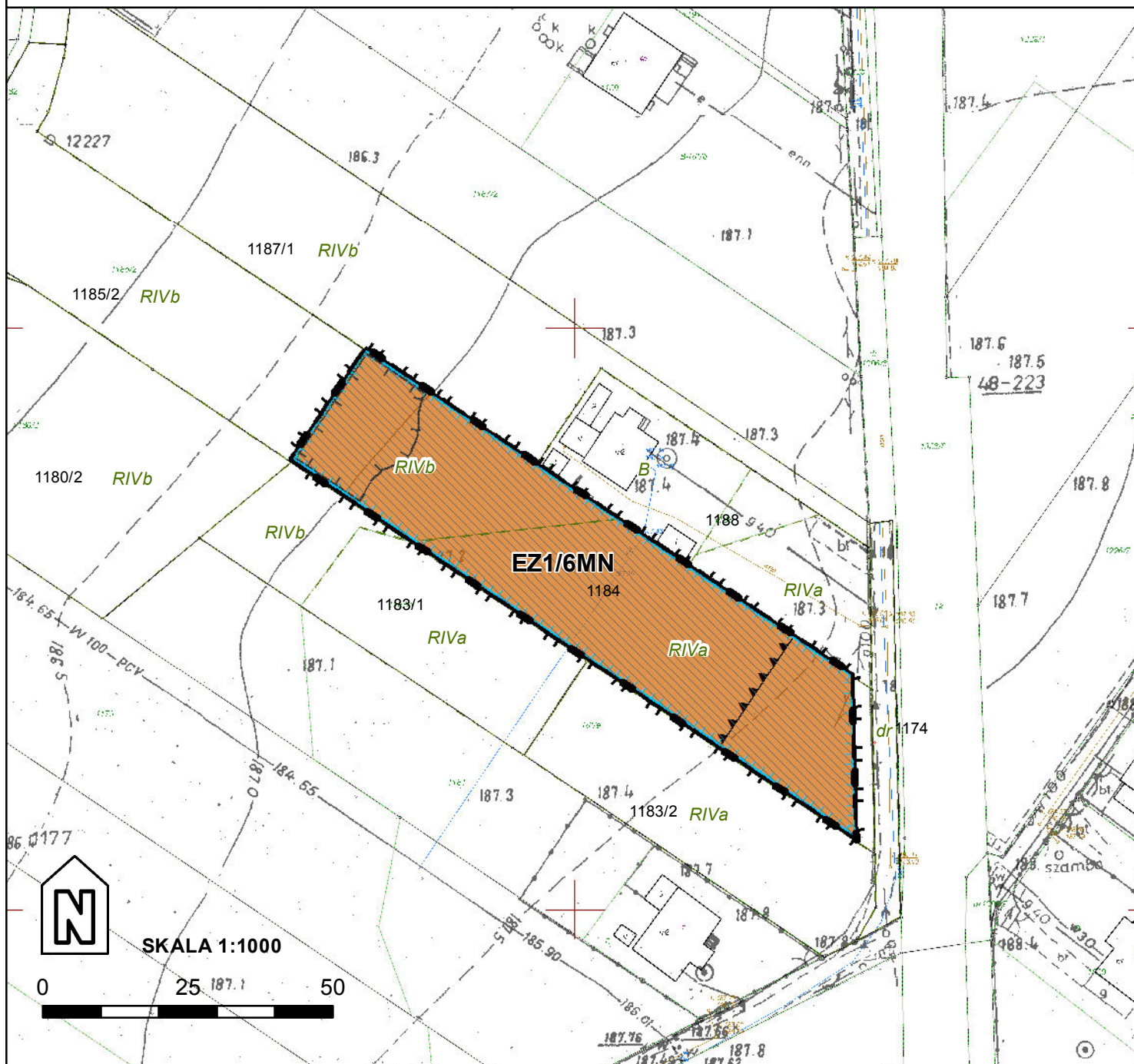
-  granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

-  granice Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)
-  granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2% (obejmuje cały obszar)
-  granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (obejmuje cały obszar)

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

ZAŁĄCZNIK NR 1.7 DO UCHWAŁY  
NR .....  
RADY MIASTA RACIBÓRZ  
Z DNIA .....



**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

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

SYMBOLE WYZNACZONYCH TERENÓW O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA:

EZ1/6MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

granice strefy obserwacji archeologicznej (obejmuje miasto Racibórz)

**USTALENIA INFORMACYJNE PLANU:**

- granice Parku Krajobrazowego "Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich" (obejmuje cały obszar)
- granice obszaru, w którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - Q 0,2% (obejmuje cały obszar)
- granice obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

