

**WYPIS  
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA RACIBÓRZ**

Wydział Inwestycji i Urbanistyki Urzędu Miasta Racibórz informuje, że działka nr 4630/57, (k.m. 4), obręb Racibórz, położona w Raciborzu, zgodnie z zapisami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego przy Placu Długosza w jednostce strukturalnej Śródmieście w Raciborzu, zatwierdzonej Uchwałą Nr XXIV/331/2008 Rady Miasta Racibórz z dnia 17 września 2008r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 5 listopada 2008 r. Nr 195, poz. 3563), zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem:

**H23U - Teren zabudowy usługowej.**

Na działce wrysowano:

- 1. Nieprzekraczalną linię zabudowy.**
- 2. Obowiązującą linię zabudowy.**
- 3. Pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu.**

Ustalenia szczegółowe i ogólne dla w/w terenu zawarte zostały w poniżej zamieszczonej części tekstu uchwały:

„(...)

**§ 3**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty uchwałą;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren stanowiący część obszaru objętego uchwałą, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, tj. nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 6) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do uchwały;
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) stawce procentowej – należy przez to rozumieć opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyłączeniem części podziemnych budynku oraz takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne lub inne elementy budowlane, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,3 m;

- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu, na której ustala się obowiązek lokalizacji nie mniej niż połowy całej długości frontowej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów jak okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne lub inne elementy budowlane, które mogą być wysunięte lub cofnięte od tej linii na odległość nie większą niż 1,3 m;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wyznaczonej przez zewnętrzne obrysy ścian budynków;
- 12) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródło ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte wyłącznie na paliwach ciekłych, gazowych lub energii elektrycznej.

#### § 4

1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) symbol identyfikujący teren;
  - 6) pierzeje eksponowane o istotnym, kompozycyjnym znaczeniu.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych lub stanowią informację i nie są ustaleniami planu.

#### § 5

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **H23 U**:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa, budynki użyteczności publicznej;
  - 2) uzupełniające, stanowiące nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej zabudowy: budynki zamieszkania zbiorowego, budynki mieszkalne wielorodzinne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury, parkingów (w tym parkingów podziemnych), dróg wewnętrznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń budowlanych, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, obsługi telekomunikacyjnej, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz sytuacji, kiedy przebudowa lub rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń wynika z przepisów odrębnych.

#### § 6

Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ochronie podlega śródmiejski charakter zabudowy, w tym zachowanie następujących cech: usytuowanie budynków na działce (z dopuszczeniem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki), tworzenie zabudowy w formie zabudowy pierzejowej, zachowanie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, na zasadach określonych w innych ustaleniach planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem obiektów reklamowych o powierzchni przekraczającej 5 m<sup>2</sup>.

#### § 7

Określa się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, z wyłączeniem:
  - a) centrów handlowych i usługowych o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - b) garaży dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych,
  - c) dróg,
  - d) sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych, nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 3) obowiązuje nakaz podczyszczania wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
- 4) obowiązuje nakaz przeznaczania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleni;

- 5) obowiązuje wymóg zapewnienia dostatecznej ochrony przed hałasem dla terenów chronionych akustycznie.

## § 8

Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zabudowa winna nawiązywać gabarytami i formą do lokalnej tradycji budowlanej oraz zabytkowych elementów wpisanego do rejestru zabytków staromiejskiego układu urbanistycznego Raciborza i strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 2) realizacja zabudowy winna zostać poprzedzona archeologicznymi badaniami wyprzedzającymi;
- 3) budynki usytuowane od strony ulicy Nowej, wyznaczone obowiązującą linią zabudowy, winny stanowić ciągłą pierzeję;
- 4) elewacje budynków, o których mowa w ust. 3, od strony obowiązującej linii zabudowy winny być kształtowane z zastosowaniem poziomego i pionowego rytmu podziałów nawiązujących do historycznych i charakterystycznych podziałów architektonicznych elewacji zabudowy znajdującej się w strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej,
- 5) dopuszcza się lokalizację jednej przerwy w zabudowie, o której mowa w ust. 3, o szerokości nie większej niż 12 m, przeznaczonej na przejście lub przejazd;
- 6) ustala się wymóg lokalizacji ogólnodostępnego placu od strony wieży więziennej, pozwalającego na ekspozycję wieży wraz z fragmentami murów.

## § 9

Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się utworzenie ogólnodostępnego placu, poza placem od strony wieży więziennej, o którym mowa w § 8 pkt 6, lub wnętrza urbanistycznego, powiązanego z pozostałą częścią staromiejskiej strefy centralnej przestrzeni publicznej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 10

Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy: do 100% powierzchni działki;
- 2) wysokość budynków:
  - a) nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne, nie mniej niż 10 m,
  - b) nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 22 m;

## § 11

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## § 12

Określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości;
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek niemających dostępu do drogi, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do drogi;
- 3) określone zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci technicznych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 13

1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem przez układ istniejących dróg;
  - 2) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - b) dla budynków usługowych, użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych;
2. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii;
  - 3) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej bądź niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
  - 4) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
  - 5) gospodarkę odpadami i odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 14

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.  
(...)"

Integralną część niniejszego wypisu stanowi mapa pogładowa oraz wyrys z planu miejscowego w skali 1:1000.

*KP*

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

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA RACIBORZA











