



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 kwietnia 2023 r.

Poz. 2676

UCHWAŁA NR XLVI/866/2023 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 24 lutego 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie – obszar A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.), w związku z uchwałą nr XVIII/364/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie – obszar A zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 4) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka - należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych: przedszkoli i szkół, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: żłobków, przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów,

ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia;

- 6) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 7) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczenie, wypożyczalnie filmów;
- 8) usługi sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 9) wypoczynek - tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo - rekreacyjnych, a także tereny sportowe, parki rozrywki.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, i kształtowania krajobrazu.

1. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy), handlem hurtowym, hotelami robotniczymi, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, usługami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, obrotem paliwami, odpadami.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

3. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U – 3U do terenów szpitali poza miastem.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) 2000 m² dla terenów U;
- 2) 100 m² dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 40 m dla terenów U;
- 2) 4 m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w ust. 1.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. W granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, w odległości 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Nowo realizowane lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 10 m dla dróg wewnętrznych, których długość nie jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną,
 - b) 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną;
- 2) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
- 3) w przypadku realizacji i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;
- 4) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja realizacji i/lub tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m na 5 m;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu = 3,0 m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu = 4,0 m.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

- 1) dla usług:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

- c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - e) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - f) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a-e należy odpowiednio sumować;
- 2) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
 - 3) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
 - 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 13. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej.

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

5. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 3U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług sportu i rekreacji oraz wypoczynku;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400 m²;

2) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 2,0;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7 m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5 m,

- pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° - 45°, kryte dachówką lub blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,

b) 8,5 m - 9,5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW,

c) 3 m od linii rozgraniczających terenów powierzchniowych wód śródlądowych 1WS i 2WS,

d) 6 m od linii rozgraniczającej terenów zabudowy usługowej 1U i 2U od strony północnej granicy obszaru objętego planem,

- e) 6 m od linii rozgraniczającej terenów zabudowy usługowej 1U i 3U od strony wschodniej granicy obszaru objętego planem,
- f) 46 m – 76,5 m od linii rozgraniczającej terenu 3U od strony południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000 m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: wypoczynku, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświatowych oraz sportu i rekreacji,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m² w liniach rozgraniczających terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 13 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 7) zasady kształtowania dachów: nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000 m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** i **2WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) przejazdy mostkowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Czesław Stadnik

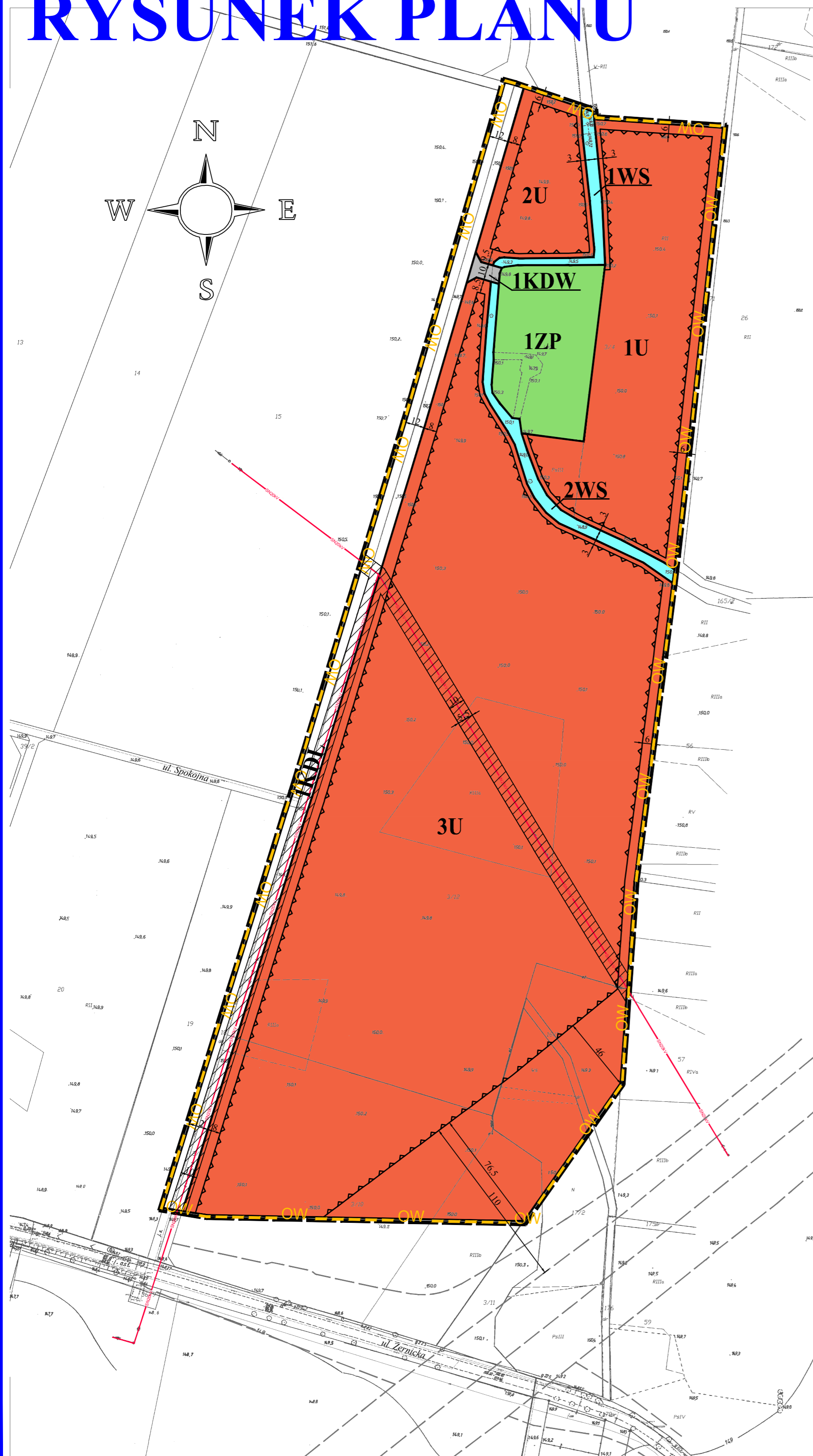
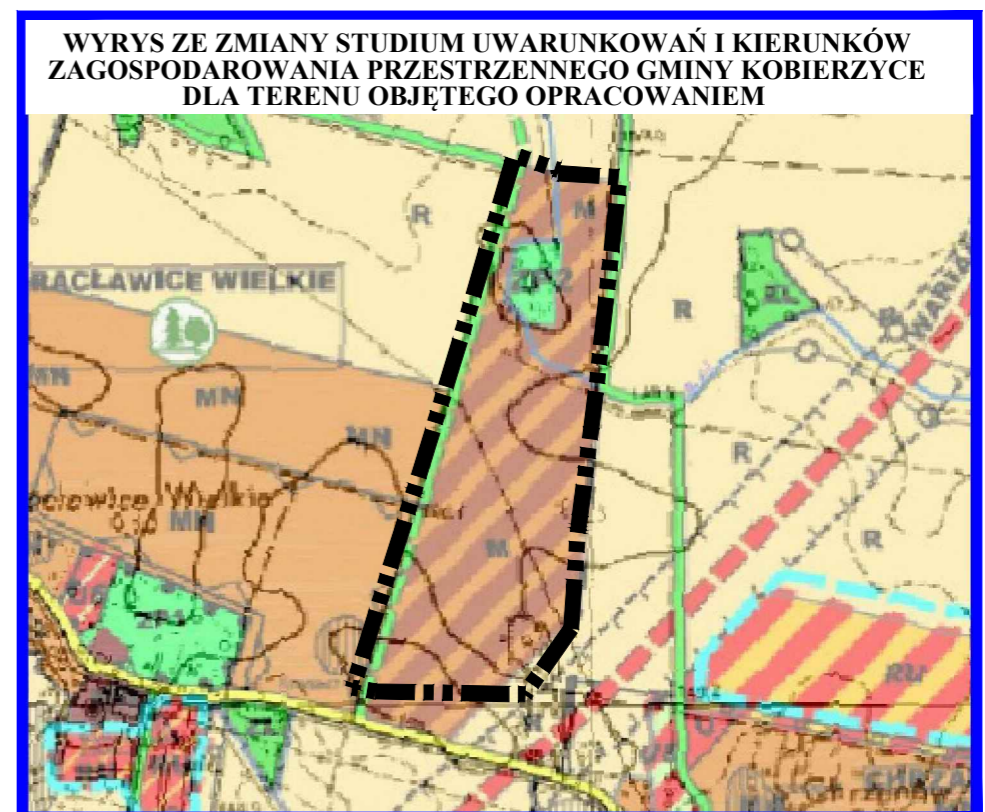
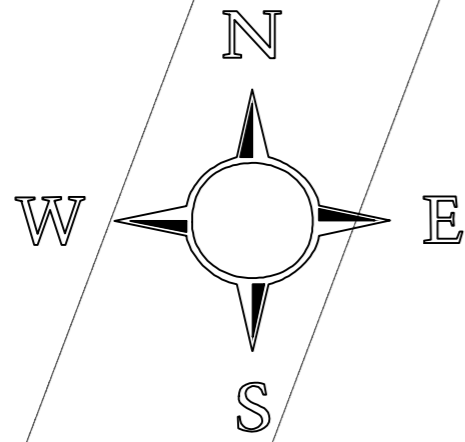
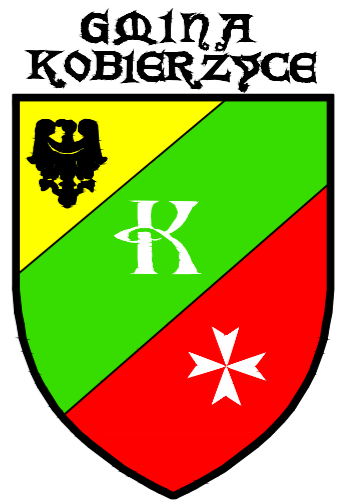
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI RACŁAWICE WIELKIE - OBSZAR A

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000

0m 100m 200m

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVI/866/2023
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA 24 lutego 2023r.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
	DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
	DROGA WEWNĘTRZNA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NAZWY ULIC
	WYMIARY W METRACH
	ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE NAPIĘTYCH LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
	PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ DROGI EKSPRESOWEJ S8

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/866/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 24 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie – obszar A podczas wyłożenia do publicznego
wglądu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

I wyłożenie w dniach od 27 września do 18 października 2021r., składanie uwag do dnia 2 listopada 2021r.:

Wnoszący uwagę: Galmani sp. z o.o., ul. A. Mickiewicza 27, lok. 79, 01-562 Warszawa.

1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 3/10, 3/11 i 3/12 obręb Raclawice.
2. Symbol terenu w projekcie planu: 3MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Treść uwag i ich rozpatrzenie:

1. W § 10 ust 1 pkt 2 – zwiększenie minimalnej powierzchni działki do 1000m² jest nieuzasadnione, wnosi się o zmianę, zgodnie z którą minimalna powierzchnia działki dla terenów MN wynosić powinna minimalnie 250 m² (dla zabudowy szeregowej), 500 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej.

Uwaga nieuwzględniona: ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na poziomie 1000m² ma na celu ograniczenie intensywności zabudowy na obszarze objętym planem, co w rezultacie zmniejszy liczbę nowych budynków mieszkalnych, a tym samym liczbę nowych mieszkańców – większa intensywność zabudowy powoduje po stronie Gminy Kobierzyce dodatkowe obciążenia wynikające z konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury społecznej tj. miejsca w szkołach podstawowych, przedszkolach i żłobkach, co znacząco obciążało by budżet gminy.

2. W § 10 ust 3 wskazano, że dopuszcza się aby nie więcej niż jedna wydzielona działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszona o 10% minimalne wielkości określone w § 10 ust 1 projektu uchwały – wnosi się, że ze względu na praktyczne możliwości podziału działek zapis ten powinien zostać zmieniony i dopuszczać aby nie więcej niż pięć nowo wydzielonych działek spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 15% minimalne wielkości określone w § 10 ust 1 projektu uchwały.

Uwaga nieuwzględniona: wskazane zapisy są standardowe dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie Gminy Kobierzyce, są wyrazem polityki przestrzennej Gminy.

3. W § 14 ust 2 pkt 1 projektu uchwały wskazano, że Rada Gminy planuje ograniczyć możliwość kształtowania zabudowy poprzez dopuszczenie zabudowy wyłącznie w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, co jest nieuzasadnione; wnosi się o utrzymanie możliwości kształtowania zabudowy poprzez budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych również w układzie szeregowym oraz wskazuje się że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna wynosić nie więcej niż 250 m².

Uwaga nieuwzględniona: wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym ma na celu ograniczenie intensywności zabudowy na obszarze objętym planem, co w rezultacie zmniejszy liczbę nowych budynków mieszkalnych, a tym samym liczbę nowych mieszkańców – większa intensywność zabudowy powoduje po stronie Gminy Kobierzyce dodatkowe obciążenia wynikające z konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury społecznej tj. miejsca w szkołach podstawowych, przedszkolach i żłobkach, co znacząco obciążało by budżet gminy.

4. W § 14 ust 2 pkt 12 lit g) projektu uchwały znajduje się zapis ustalający nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 46-92m od linii rozgraniczającej terenów MN od strony terenów rolniczych 1R i 2R – wnoszący uwagi podnosi, że jest to odległość zbyt duża, nieuzasadniona ukształtowaniem i przeznaczeniem terenów. Wnoszący uwagi wnosi o:

- 1) Szczegółowe uzasadnienie ze względu na jakie okoliczności planuje się ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 46-92 m od linii rozgraniczającej terenów MN od strony terenów rolniczych 1R oraz 2R,
- 2) Uwzględnienie uwagi zgłaszającego aby nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej terenów MN od strony terenów rolniczych 1R oraz 2R nie powinna przekraczać 20m.

Ad 1) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy we wskazanych parametrach (tj. 46-92m od linii rozgraniczającej terenów MN od strony terenów rolniczych 1R oraz 2R) zostało wskazane i uzgodnione z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu ze względu na planowany przebieg w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem korytarza trasy drogi krajowej S8; odsunięcie możliwości sytuowania budynków mieszkalnych od planowanej trasy S8 ma celu ograniczenia negatywnego oddziaływania ruchu komunikacyjnego na mieszkańców.

Ad 2) Uwaga nieuwzględniona: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy we wskazanych parametrach (tj. 46-92 m od linii rozgraniczającej terenów MN od strony terenów rolniczych 1R i 2R) zostało wskazane i uzgodnione z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział we Wrocławiu ze względu na planowany przebieg w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem korytarza trasy drogi krajowej S8; odsunięcie możliwości sytuowania budynków mieszkalnych od planowanej trasy S8 ma celu ograniczenia negatywnego oddziaływania ruchu komunikacyjnego na mieszkańców. Zmniejszenie tej odległości do 20 m nie pozwoli na prawidłową ochronę zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami wynikającymi z ruchu drogowego.

5. W § 14 ust 3 pkt 2 projektu uchwały przewidziano, że minimalna nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej powinna wynosić 750 m² – wnoszący uwagi podnosi, że wprowadzenie proponowanej zmiany spowoduje, że korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się istotnie ograniczone i powodować będzie powstanie po stronie właściciela nieruchomości szkody. Wnoszący uwagę podnosi aby na obszarze objętym projektem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny zostać utrzymane przepisy obecnie obowiązującego planu, który przewidują, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosić powinna:

- 1000 m² dla budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
- 500 m² dla budynku typu bliźniaczego,
- 250 m² dla budynku typu szeregowego.

Uwaga nieuwzględniona: ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej o wielkości minimum 750 m² ma na celu ograniczenie intensywności zabudowy na obszarze objętym planem, co w rezultacie zmniejszy liczbę nowych budynków mieszkalnych, a tym samym liczbę nowych mieszkańców – większa intensywność zabudowy powoduje po stronie Gminy Kobierzyce dodatkowe obciążenia wynikające z konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury społecznej tj. miejsca w szkołach podstawowych, przedszkolach i żłobkach, co znacząco obciążało by budżet gminy.

III wyłożenie w dniach od 23 listopada do 14 grudnia 2022r., składanie uwag do dnia 28 grudnia 2022r.:

Wnoszący uwagę: Galmani sp. z o.o., ul. A. Mickiewicza 27, lok. 79, 01-562 Warszawa.

1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 3/10, 3/11 i 3/12 obręb Raclawice Wielkie.
2. Symbol terenu w projekcie planu: 3U – zabudowa usługowa.
3. Treść uwag i ich rozpatrzenie:

1) Projekt mpzp pozostaje w sprzeczności z ustaleniami studium Gminy Kobierzyce.

Uwaga nieuwzględniona – projekt mpzp jest zgodny z ustaleniami studium Gminy Kobierzyce; w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej oznaczonych w studium symbolem M dopuszczalna jest jako przeznaczenie zamiennie funkcja zabudowy usługowej.

- 2) Całkowite wyłączenie możliwości zabudowy mieszkaniowej stanowi ograniczenie nie tylko sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce ale jest też działaniem nieproporcjonalnym, zbyt daleko wykraczającym w sferę uprawnień właścicielskich, nieuzasadnionym z punktu widzenia zabudowy istniejącej na nieruchomościach sąsiadujących.

Uwaga nieuwzględniona – wyłączenie zabudowy mieszkaniowej i przeznaczenie większości terenów w granicach projektu mpzp na cele zabudowy usługowej wynika z ustalenia w trakcie prac projektowych nad planem miejscowym przebiegu projektowanego odcinka drogi ekspresowej S8, której negatywne oddziaływania na tereny sąsiadującej bezpośrednio zabudowy mieszkaniowej może być znacząco negatywne.

- 3) Składający uwagi wskazuje, że w przypadku uchwalenia planu miejscowego w proponowanym kształcie korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone i powodować będzie po stronie właściciela nieruchomości szkody.

Uwaga nieuwzględniona – kwestie potencjalnych roszczeń odszkodowawczych mogą być rozpatrywane po uchwaleniu planu miejscowego zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zmianami).

- 4) Wnosi się o ustalenie w ww planie miejscowym przeznaczenia działek nr 3/10, 3/11 i 3/12 pod zabudowę mieszkaniową (główne przeznaczenie wskazane w studium Gminy Kobierzyce). Na ww terenie powinny zostać utrzymane przepisy dotychczas obowiązującego planu, które przewidują, że minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych powinna wynosić:

- a) 1000 m² dla budynku jednorodzinnyego typu wolnostojącego,
- b) 500 m² dla budynku typu bliźniaczego,
- c) 250 m² dla budynku typu szeregowego (przy założeniu dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej, co jest również pozostaje przedmiotem niniejszych uwag).

Uwaga nieuwzględniona – projekt planu miejscowego nie przewiduje wprowadzenia na ww terenach funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego, ze względu na ustalony podczas prac projektowych przebieg projektowanego odcinka drogi ekspresowej S8, której negatywne oddziaływania na tereny sąsiadującej bezpośrednio zabudowy mieszkaniowej może być znacząco negatywne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/866/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 24 lutego 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie – obszar A inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie
z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/866/2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 24 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml