

**Projekt**

z dnia 17 października 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raclawice Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), w związku z uchwałą Nr XII/129/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raclawice Wielkie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego parku położonego w środkowej części wsi Raclawice Wielkie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 15), w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych

z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w 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;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 15) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ciągu pieszo-jezdnym** - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych.
- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1m, na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) **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;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury;

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej;
- 3) **usługi sportu** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu, rekreacji;
- 4) **zieleń parkowa** - tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, z dopuszczeniem małej architektury i urządzeń rekreacji.

## Rozdział 2.

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MW/ZP, jako zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni;
  - b) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;

- c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne: należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
  - d) zakaz wznoszenia nowych obiektów na terenie oznaczonym IZP i IZP/US, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno – archeologiczne;
  - e) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
  - f) zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu;
  - g) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
  - h) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
  - i) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
  - j) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie historyczne, m.in. komórki, garaże, a także usuwać inne szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni.
  - k) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako kablowe.
- 2) dla terenu wpisanego do rejestru zabytków (zabytkowego założenia pałacowo - parkowego wpisanego do rejestru zabytków decyzja nr A/3847/547 dnia 31.01.1984r.), obowiązują ustalenia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
- 3) obejmuje się ochroną obiekt wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków: grobowiec rodzinny Schatffiausen i Bemberg-Flamersheim (z ok. 1890 r.), wskazany na rysunku planu;
- 4) dla obiektu o którym mowa w pkt. 3), obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
- a) nakaz zabezpieczenia obiektu przed dewastacją i poddanie go konserwacji;
  - b) nakaz utrzymania historycznego detalu architektonicznego;
  - c) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
- 5) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, obejmującej cały obszar objęty planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Na terenie objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>, w zabudowie mieszkaniowej; powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>, w zabudowie usługowej;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż: 24m, w zabudowie mieszkaniowej oraz zabudowie usługowej;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1-2), nie może być mniejsza 2m<sup>2</sup>;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod inne przeznaczenia niż wymienione w pkt. 3), nie może być mniejsza 2m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40<sup>0</sup> do 140<sup>0</sup>.

**§ 9.** Na terenie objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 8m dla dróg wewnętrznych,
    - 6m dla ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
  - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

**§ 10.** Na terenie objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych 1ZP, 1 ZP/US;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowego budynku mieszkalnego na terenach 1MW/ZP.

**§ 11.** 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zbiorniki gazu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli.

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

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dla terenów.**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,**
- b) **tereny zieleni parkowej;**

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji nowego budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszcza nadbudowę, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy;
- 3) dopuszcza się w granicach terenu budowę budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu: w odległości 10m od linii rozgraniczającej ul. Żernickiej;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie może przekraczać trzech;
- 6) dopuszcza się nadbudowę budynku mieszkalnego o jedną kondygnację, wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać 12m;
- 8) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, nie może przekraczać 5m;
- 9) dopuszcza się zachowanie w istniejącym budynku mieszkalnym dachu płaskiego;
- 10) w przypadku realizacji dachu stromego na budynku mieszkalnym należy wykonać dach symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o nachyleniu połaci 38°-45°;

- 11) w przypadku realizacji dachu stromego na budynku mieszkalnym, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, w odcieniach koloru ceglastego;
- 12) dachy budynków garażowo-gospodarczych należy wykonać jako symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o nachyleniu połaci 38°-45°;
- 13) dachy budynków garażowo-gospodarczych kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, o płaskim profilu, w kolorze ceglastym, matowym
- 14) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,03;
  - b) maksymalna: 1,2;
- 4) budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 4), o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5);
- 7) obowiązują wskaźniki: co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1MW/ZP należy zapewnić terenu ulicy publicznej klasy zbiorczej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu - ul. Żernickiej, poprzez istniejące zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 1) dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Żernickiej, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich, za zgodą zarządcy terenu.

**§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny usług publicznych.**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
  - c) zieleni urządzona.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1), obowiązują następujące ustalenia: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynku, nie może przekraczać 12m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech,
- 3) ostatnia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) dach budynku należy wykonać jako symetryczny, dwuspadowy, naczółkowy, o nachyleniu połaci 38°-45°;
- 6) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn;
- 7) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, o płaskim profilu, w kolorze ceglastym, matowym.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
  - a) minimalna: 0,03;
  - b) maksymalna: 1,6;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu IUP należy zapewnić terenu ulicy publicznej klasy zbiorczej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu - ul. Żernickiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług;
- 4) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 1-3) dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Żernickiej, za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich, za zgodą zarządcy terenu.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) **tereny zieleni parkowej;**
  - b) **tereny usług sportu ;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 4) dopuszcza się obiekty małej architektury związanej z rekreacją plenerową;



5) dopuszcza się ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe;

6) co najmniej 80% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1ZP/US należy zapewnić z terenu ulicy publicznej klasy zbiorczej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu - ul. Żernickiej, poprzez istniejące zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni parkowej**

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) place zabaw dla dzieci, plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

b) infrastruktura techniczna

c) urządzenia i obiekty towarzyszące;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz budowy budynków;

2) dopuszcza przebudowę i modernizację istniejącej zabudowy gospodarczej;

3) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;

4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

5) dopuszcza się ciągi piesze, ciągi pieszo – rowerowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1ZP należy zapewnić z terenu ulicy publicznej klasy zbiorczej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu - ul. Żernickiej, poprzez istniejące zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe.**

**§ 17.** Traci moc uchwała Nr XX/246/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 kwietnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raławice Wielkie, położonego w obrębach: Raławice Wielkie i Żerniki Małe (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 153 z dnia 5 czerwca 2008r. poz. 1800) na obszarze objętym planem.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia ..... 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raławice Wielkie**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**§ 1.** W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia 13 września 2012r. do 5 października 2012r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raławice Wielkie, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2012 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zmian.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. z 2010r. Dz. U. Nr80 poz. 526 ze zmian.), Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**§ 1.** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raclawice Wielkie, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. budowa obiektu usług publicznych;
2. organizacja terenu usług sportu;
3. rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz sieci elektrycznej na potrzeby funkcjonowania obiektu usług publicznych i terenu usług sportu.

**§ 2.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

**§ 3.** Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych m.in. środki pozyskane w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU PARKU POŁOŻONEGO  
W ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI RACŁAWICE WIELKIE

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....-.....-12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia .....2012r.

E33

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE PRZEZNACZENIU
	SYMBOL TERENU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

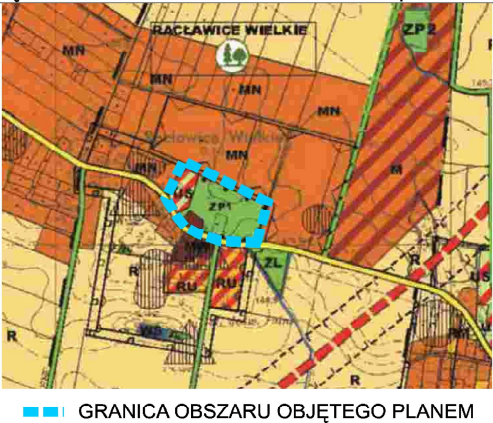
PRZEZNACZENIE TERENU:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ W ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ Z USŁUGAMI SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	TEREN WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW – NR 547/W Z DN. 31.01.1984
	WODOCIĄG
	KANALIZACJA SANITARNA

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raclawice Wielkie, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. j.t. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. j.t. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. j.t. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. j.t. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. j.t. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. j.t. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. j.t. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XII/129/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru parku położonego w środkowej części wsi Raclawice Wielkie.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 w dniu 28 sierpnia 2009r., oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu oraz na internetowej stronie urzędu BIP, o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 16 maja 2012r. W dniach od 21 czerwca 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt. 6) lit. a) i b) i pkt. 9) oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 13 września 2012r. do 5 października 2012r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z możliwością wnoszenia uwag do 19 października 2012r.

W dniu 26 września 2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Kobierzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.