

Projekt

z dnia 31 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 Raławice Wielkie oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice 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 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - 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 wypożyczanie, 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 dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m 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) 2000m² dla terenów U;
- 2) 100m² dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 40m dla terenów U;
- 2) 4m 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. W granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, w odległości 5m 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 3m;
- 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) 10m dla dróg wewnętrznych, których długość nie jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną,
 - b) 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną;
- 2) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m 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 12,5m na 12,5m;
- 4) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja realizacji i/lub tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu = 3,0m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu = 4,0m.

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 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - e) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² 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 10m³/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, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem 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 400m²;

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 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, 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) 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
 - b) 8,5m-9,5m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW,
 - c) 3m od linii rozgraniczających terenów powierzchniowych wód śródlądowych 1WS i 2WS,
 - d) 6m od linii rozgraniczającej terenów zabudowy usługowej 1U i 2U od strony północnej granicy obszaru objętego planem,
 - e) 6m od linii rozgraniczającej terenów zabudowy usługowej 1U i 3U od strony wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - f) 46m – 76,5m od linii rozgraniczającej terenu 3U od strony południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000m²;
- 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: zieleni 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 200m² 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 10m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 13m, 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) 2000m²;
- 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) zieleń 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 12m, 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 10m – 20m, 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 2003r. 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.

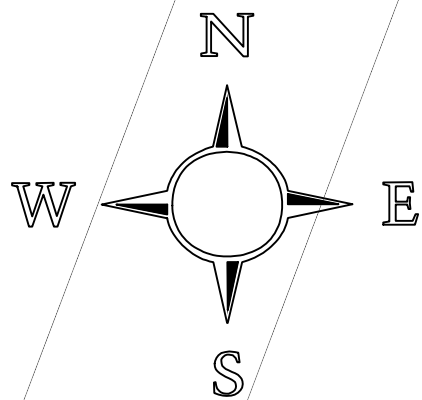
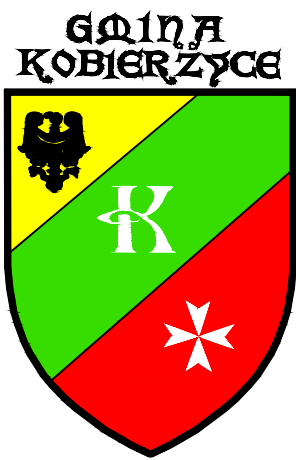
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI RACŁAWICE WIELKIE - OBSZAR A

RYSUNEK PLANU

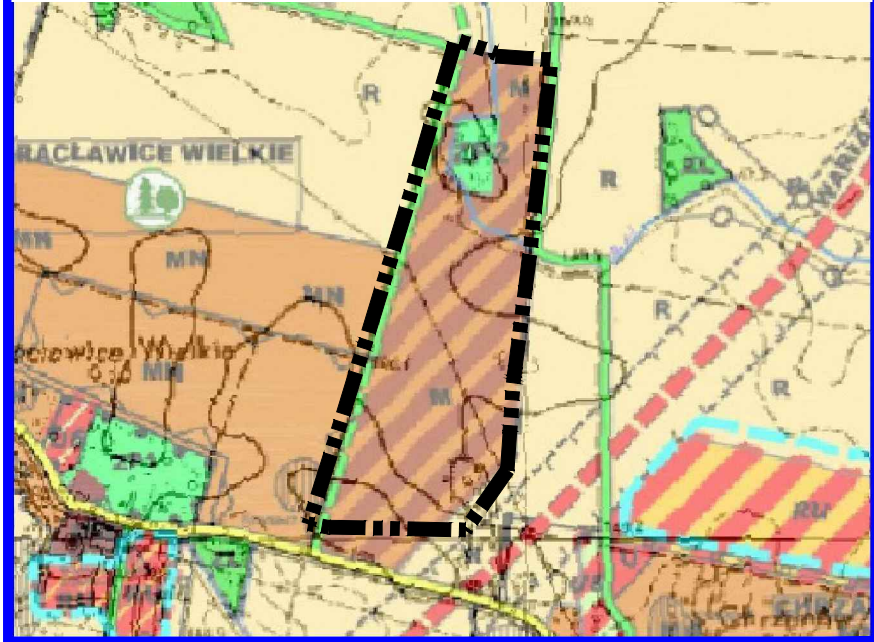
skala 1:2000

0m 100m 200m

ZAŁĄCZNIK NR 1



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYŃCE DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



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 NAPONOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ DROGI EKSPRESOWEJ S8

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXIII/364/2020 Z DNIA 30.04.2020 R.
POWIERZCHNIA OBSZARU A OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 13,95 ha

E61a

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 250m² (dla zabudowy szeregowej), 500m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 1000m² 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 250m².

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 kształtowaniem i przeznaczeniem terenów. Wnoszący uwagi wnoszą o:

- 1) Szczegółowe uzasadnienie ze względu na jakie okoliczności planuje się ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 46-92m 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. 46-92m 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 20m 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 750m² – 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:

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

Uwaga nieuwzględniona: ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej o wielkości minimum 750m² 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 obciążyło 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 zamienne 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 ustaleń w trakcie prac projektowych nad planem miejscowym przebiegu projektowanego odcinka drogi ekspresowej S8, której negatywne oddziaływania na tereny sąsiadujące 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) 1000m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
- b) 500m² dla budynku typu bliźniaczego,
- c) 250m² 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 sąsiadujące bezpośrednio zabudowy mieszkaniowej może być znacząco negatywne.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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 .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie – obszar A sporządzony został na podstawie uchwały 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.
2. Projekt planu określony w uchwale uchwały 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 obejmuje obszar we wschodniej części wsi Raclawice Wielkie o łącznej powierzchni ok. 16,47ha, przy czym ze względu na trwające aktualnie prace nad ustaleniem ostatecznego przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S8 podzielono obszar planu na 2 obszary: A i B. Obszar A (o pow. 13,95ha) obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, zielenią urządzone, wody powierzchniowe oraz drogę publiczną i wewnętrzną, a obszar B tereny, co do których trwa procedura ustalania przebiegu projektowanej drogi ekspresowej S8.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie, uchwalony uchwałą Nr XLVI/560/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 czerwca 2010r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 140 z dnia 3 sierpnia 2010r., poz. 2159,
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022r., poz. 1029); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV
 - 5) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - 6) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 7) zagospodarowania terenów górniczych,

- 8) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego zmieniają w części ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej głównie na cele zabudowy usługowej. Projekt planu miejscowego obejmuje tereny położone poza wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Raclawice Wielkie oraz bliżej położona zabudową wsi Chrzanów. Przez część obszaru B, w granicach terenów rolniczych z zakazem zabudowy przebiega fragment planowanego przebiegu drogi krajowej.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń planów miejscowych obowiązujących w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych i ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zabudowy usługowej 1U-3U,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia prawo własności przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raclawice Wielkie wraz ze strategiczną oceną

- oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 1.07.2020r.
- b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 1 lipca do 21 lipca 2020r.
- c) w terminie określonym w ww. ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 503, z późniejszymi zmianami),
- d) I wyłożenie:
- ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 20.09.2021 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 20 września do 2 listopada 2021 r.
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 2 listopada 2021 r.) została złożona 1 uwaga do ustaleń projektu planu zawierająca 6 punktów. Uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględniona w 5 punktach i przekazana do ostatecznej decyzji Rady Gminy Kobierzyce. Uwagę zawartą w punkcie 3 uwzględniono. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- e) II wyłożenie:
- ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 19.02.2022 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 19 lutego do 4 kwietnia 2022 r. do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 4 kwietnia 2021 r.) nie zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- f) III wyłożenie:
- ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie - obszar A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 16.11.2022 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Raławice Wielkie - obszar A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 16 listopada do 28 grudnia 2022 r.
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 28 grudnia 2022 r.) została złożona 1 uwaga do ustaleń projektu planu zawierająca 4 punkty odnoszące się do konkretnych treści projektu planu miejscowego (w pozostałych punktach składający uwagę zawarł cytaty z przepisów dot. planowania przestrzennego oraz wyroki sądów administracyjnych). Uwaga w 4 punktach została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględniona i przekazana do ostatecznej decyzji Rady Gminy Kobierzyce. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.

- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) przeznaczenie terenów na cele zabudowy usługowej nie wymaga uwzględnienia wymagań w zakresie maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru znajdującego się poza wykształconą zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną wsi Raławice Wielkie oraz bliżej położonej wsi Chrzanów, ale o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz optymalnym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych o funkcji usługowej, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).