

**Projekt**

z dnia 9 marca 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../17  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIV/228/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenie powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – 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;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca 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;

- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – 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;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 3. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny usług sportu i rekreacji** – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) **usługi publiczne** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
  - a) usługi oświaty,
  - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
  - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
  - d) administracja publiczna,
  - e) nauka – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów naukowych i badawczych, w tym centrów badawczo-rozwojowych, laboratoriów, wzorcowni, narzędziowni,
  - f) kultura – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic;
- 3) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** - tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej z wykluczeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych lub tereny zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni

sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>;

- 4) **tereny zabudowy zagrodowej** – tereny zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych (powyżej dwóch lokali) i wielkotowarowych gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem ogrodów i sadów;
- 5) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratulnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - d) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - e) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
  - f) **turystyka** – tereny przeznaczone pod działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych,
  - g) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, w tym obiektów związanych ze sprzedażą płodów rolnych,
  - h) **transport** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m<sup>2</sup>, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych,
  - i) **obsługa pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem 1US, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obrębie stanowiska archeologicznego o numerze 1/37/84-27 AZP, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla terenu US – 1500m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu RU/U – 3000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) dla terenu US – 20 m,
  - b) dla terenu RU/U – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych z:
    - rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. b),
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,

- c) w przypadku odprowadzenia ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, przekraczających dopuszczalne zawartości zanieczyszczeń, należy je podczyścić we własnej oczyszczalni w stopniu zgodnym z obowiązującymi normami;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 11.** 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, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

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

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi publiczne,
  - b) lądowisko dla statków powietrznych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 25m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;
- 5) dachy spadziste, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o nachyleniu 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni.

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 budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,6.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do 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 przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> usług;
- 4) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** 1. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RU/U, 2RU/U ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, obsługa firm i klienta, transport, obsługa pojazdów samochodowych.

2. 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.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 4 m od zachodniej i wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 1RU/U, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 4 m od zachodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 2RU/U, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 6 m od południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 2RU/U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 3) ustala się maksymalną wysokość dla budowli, w tym silosów zbożowych – 25m;
- 4) dopuszcza się dowolne formy dachu, kolor i rodzaje pokrycia;
- 5) dopuszcza się dla terenów:
  - a) o symbolu 1RU/U - lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż 180 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
  - b) o symbolu 2RU/U - lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż 120 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 6) ustala się zakaz hodowli zwierząt futerkowych.

4. Na terenach, o których 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 80%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;

- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych nie mniej niż:
- a) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 6 miejsc postojowych dla budynków o powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku powyżej 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże;
- 3) dla usług:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
  - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
  - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka (hotel, motel), inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d,
  - g) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

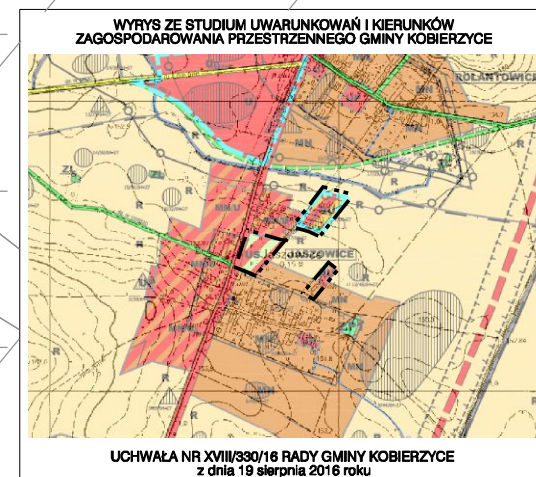
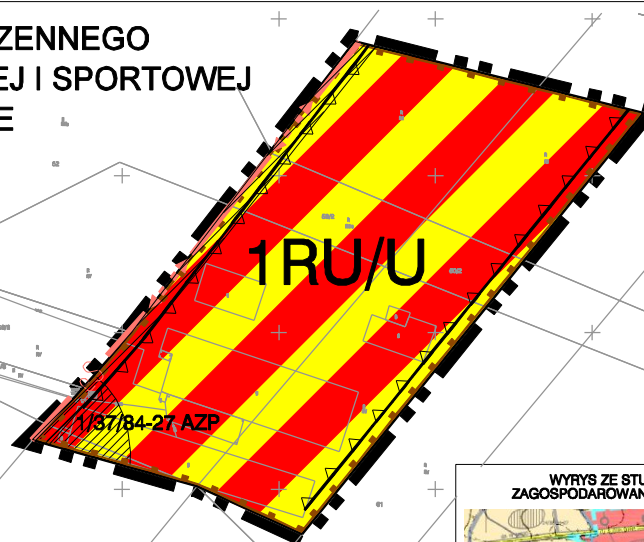
**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ I SPORTOWEJ W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI JASZOWICE



Załącznik nr 1 do Uchwały nr.....  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia.....



## LEGENDA:

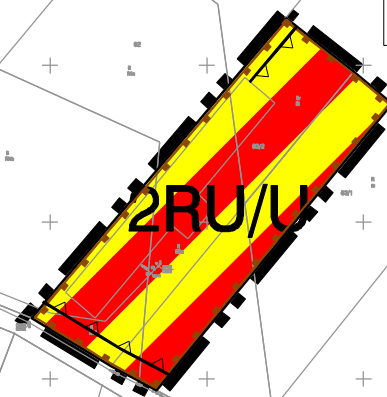
OWIĄZANIA STANOWISKA USTALANIA PLANU:

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OW. ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW

OWIĄZANIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU:

	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	NAPOWIERZNIANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ Z ZAKAZEM LOKALIZOWANIA BUDYNKÓW PRZEZNACZONYCH NA STAŁY POKYŁ LUDZI

ul. Sportowa



Skala 1:1000

127



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2017 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2017 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI**

### **INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

## Uzasadnienie

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XIV/228/16 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 stycznia 2016 r.

2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

4. Plan uwzględnia w szczególności:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Jaszowice rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dyszharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zainwestowania z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Jaszowice w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

5. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt. 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Kobierzyce.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów na: usługi sportu i rekreacji, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, zabudowę usługową.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą 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 2016 r. poz. 353).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko w stosunku do stanu istniejącego.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 stycznia 2017 r. do 13 lutego 2017 r.

W dniu 9 lutego 2017 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

–rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

–rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zaistniały przesłanki do uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Wrocławskiej i Sportowej w północno-środkowej części wsi Jaszowice* przez Radę Gminy Kobierzyce.