

**UCHWAŁA NR XVIII/322/16
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 19 sierpnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961), w związku z uchwałą Nr X/143/15 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 sierpnia 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice, po stwierdzeniu, iż przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r. oraz Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar w granicach ustalonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust 1, stanowiącymi jej integralne części, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) 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 i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
 - **1RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - **1KDg** – teren drogi transportu rolnego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

5. Obszar objęty planem jest położony w całości poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego oraz poza obszarami obejmującymi tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 6, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, w szczególności schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występców dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 5 lit. b, c i d;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 1774 ze zm.).

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników

zagospodarowania terenów, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

§ 4. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1RU**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
 - d) infrastruktura techniczna, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
 - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 80%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 3 kondygnacje,
 - g) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m,
 - h) wysokość budowli, w tym silosów zbożowych – nie więcej niż 35,00 m,
 - i) geometria dachów (rodzaj dachów) – dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 4) na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych).
- 5) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b, c i d w odległości:
 - 10,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1RU** i drogę transportu rolnego oznaczoną symbolem **1KDg**,
 - 10,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1RU** i drogę transportu rolnego znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w ust. 2 nie obejmują:
 - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,30 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, zasad i warunków sytuowaniatablic i urządzeń reklamowych, a także standardów jakościowych ogrodzeń.

§ 5. Dla terenu dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – dopuszcza się dowolną kolorystykę pokrycia dachowego;
- 2) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 3) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
 - a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych), nie będących znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub elementem Gminnego Systemu Informacji, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 3m², informujących o działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której szyld się znajduje;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 5) ustala się wysokość zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) nie większą niż 35,00 m, z zastrzeżeniem §4 ust. 3 pkt 2 lit. g;
- 6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4,00 m od linii rozgraniczającej drogę transportu rolnego, oznaczoną symbolem **1KDg**.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. 1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się utwardzanie placów, podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących projektowaną zabudowę na terenie oznaczonym symbolem **1RU** oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji, kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypłukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych);
- 5) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dopuszcza się, przemieszczanie niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, poza obszar objęty planem, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych, o ile nie spowoduje to przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

5. W zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1KDg**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDg** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 0,60 m do 6,00 m, zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem iż ustalona szerokość odnosi się do fragmentu drogi, położonego w obszarze objętym planem).

§ 8. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne:

- 1) dla budynków o powierzchni całkowitej do 1000 m² – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
- 2) dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni całkowitej budynku powyżej 1000 m².

§ 9. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30,00 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 2) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 1 i 2;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo–gospodarczych – docelowo do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) neutralizowanie ścieków przemysłowych powstających w wyniku działalności usługowej poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii na terenie inwestora,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.

2. W obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie, innych przewodów (sieci) niż wymienione w ustępie 1, w szczególności teletechnicznych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

3. W obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmiany przebiegu lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej, a także budowę nowych sieci infrastruktury technicznej (w tym kablowych, elektroenergetycznych i teletechnicznych), przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media.

4. W obszarze objętym planem nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami: o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

Rozdział 6.

Przepisy dotyczące stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 10. Dla terenów, objętych planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30 %.

Rozdział 7.

Przepisy końcowe.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

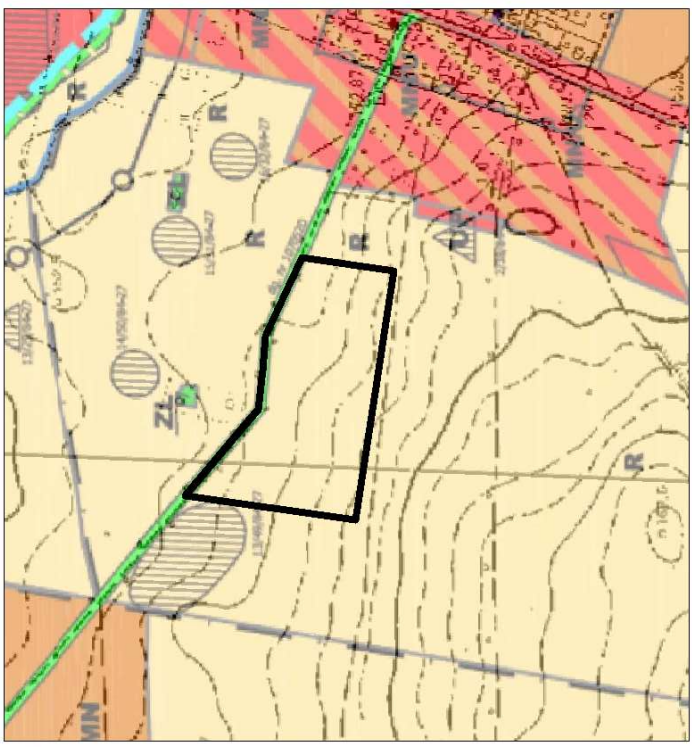
Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIERZYCE" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVI/418/09 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIA 2009 r., ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY GMINY KOBIERZYCE NR XXVI/304/12, Z DNIA 23 LISTOPADA 2012 r., NR IV/38/15 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015 r. ORAZ NR VI/66/15 Z DNIA 27 MARCA 2015 r. W SKALI: 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU JASZOWICE

Rysunek planu w skali 1:1000

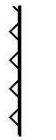
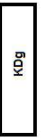


Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVIII/322/16
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 19 sierpnia 2016 r.

LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE
NA RYSUNKU PLANU:

- Granicę obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie:
- Teren objęty produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- Teren drogi transportu rolnego
- Nieprzekraczalne linie zabudowy



1KDG

1RU

10,00 m

10,00 m

125

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/322/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 19 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY KOBIERZYCE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU ŚRODKOWO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU JASZOWICE.**

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia co następuje:**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961),

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia co następuje:**

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice, wyłożonego do publicznego wglądu z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/322/16

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 19 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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.**

Rada Gminy Kobierzyce

rozstrzyga:

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961),

Rada Gminy Kobierzyce

rozstrzyga:

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego ani sieci infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778, poz. 904 i poz. 961) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice.

Podstawą sporządzenia ww. projektu planu, jest Uchwała Nr X/143/15 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 sierpnia 2015r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru środkowo - zachodniej części obrębu Jaszowice.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17-20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904 i poz. 961), w tym:

1) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a) w odniesieniu do przeznaczenia terenów – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, (oznaczony symbolem **1RU**) umożliwia kontynuację i rozwój działalności rolniczej, realizowanej we wsi Jaszowice,

b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy;

2) wskaźniki i parametry zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe – została ustalona wysokość zabudowy uwzględniająca wysokości budynków i budowli, jakie mogą zostać zrealizowane;

3) uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – dla terenów objętych planem wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych, powietrza i powierzchni ziemi oraz zasady gospodarowania zielenią;

4) na terenach objętych planem nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej;

5) ustalenia planu uwzględniają wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – tereny objęte miejscowym planem położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, poza obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, jak również poza obszarami osuwania się mas ziemnych;

6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni – ustalenia planu umożliwiają wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, zapewniając, poprzez istniejącą drogę transportu rolniczego, dostęp do dróg publicznych;

7) uwzględniono prawo własności, a także potrzeby interesu społecznego – poprzez udział społeczeństwa w trakcie sporządzania projektu miejscowego planu – wnioski i uwagi złożone przez właścicieli nieruchomości podlegają rozstrzygnięciu przez Organ sporządzający – Wójta Gminy Kobierzyce;

8) w sytuacji realizacji ustaleń miejscowego planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowa w niezbędnym zakresie, zgodnie z ustaleniami planu;

9) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewnia się udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem poprzez ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i możliwości wnoszenia uwag do projektu (zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

10) procedury planistyczne zostały przeprowadzone z zachowaniem ich jawności i przejrzystości.

2. Przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady

Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r., Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., oraz Nr XVI/266/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r.

3. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu może spowodować obciążenie budżetu Gminy Kobierzyce, związane z rozbudową sieci infrastruktury technicznej – wodociągu przy jednoczesnej możliwości wzrostu dochodów gminy z powodu rozwoju działalności gospodarczej z zakresu obsługi produkcji rolniczej.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana z godnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.