

**UCHWAŁA NR XXXVI/421/09  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 28 sierpnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wschodniej części wsi Księginice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. roku Nr 80, poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą nr V/34/07 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wschodniej części wsi Księginice, zwaną dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) Infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć:
  - a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - d) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - e) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - f) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem masztów telefonii komórkowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;

- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem – zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.

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

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

5. 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.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
- 2) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, 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 kaset video itp.;
- 3) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone do lokalizacji biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.;
- 4) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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 itp.;
- 5) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod lokalizację przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia itp.;
- 6) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej itp.;
- 7) usługi – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej oraz budynków zamieszkania zbiorowego (motel, hotel itp.) z dopuszczeniem rzemiosła, lokalizacji dróg wewnętrznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących bezpośrednio funkcji podstawowej oraz zieleni urządzonej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 m<sup>2</sup> oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy pow. 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji itp.;
- 9) kultura i oświata – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług kultury i oświaty itp.;
- 10) niepubliczne usługi oświatowe – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia itp.;
- 11) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 4) odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejących rowów melioracyjnych, należy projektować w sposób wykluczający możliwość podtopienia lub zalania sąsiednich obszarów leśnych;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnej, na terenach wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) stosownie do przepisów odrębnych związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolami:
  - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - b) 1UP, 2UP – w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) W zakresie ochrony zabytków archeologicznych – na obszarze planu występuje stanowisko archeologiczne nr 14/72/82/28 AZP;
- 2) w przypadku budowlanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie i w sąsiedztwie ww. stanowiska archeologicznego, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, na które należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 9.

**§ 8.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 2) wyznacza się strefę wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV;
  - a) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN – wówczas strefę ochronną stosuje się zgodnie ze zmienionym przebiegiem linii,
  - b) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych – wówczas obszar oddziaływania narysowany na rysunku jest nieobowiązujący.
  - c) W granicach stref od napowietrznych linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:
    - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew,
    - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 3) w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie strefy, obowiązuje strefa określona przez zarządcę sieci.  
(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.0914-3/80/09 z dnia 9 listopada 2009 r. do WSA we Wrocławiu na § 8 pkt 2 lit. a i pkt 3)
- 4) dopuszcza się składowanie palet drewnianych wyłącznie w obiektach magazynowych.

**§ 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne:
  - a) drogi dojazdowe,
  - b) ciągi pieszo-jezdne,
  - c) odcinki dróg wewnętrznych o długości przekraczającej 100 m powinny posiadać dwa włączenia do dróg publicznych;
- 4) przebieg drogi, o której mowa w pkt 3, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 5) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 3:
  - a) drogi dojazdowe, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,
  - b) ciągi pieszo-jezdne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
  - c) obowiązuje zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,

- d) ciągi pieszo-jezdne, w zależności od potrzeb, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
- e) minimalna szerokość pasa ruchu:
  - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
  - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m,
- 6) inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) sieć wodociągowa:
  - a) zaopatrzenie terenów z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
  - d) zakazuje się 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) kanalizacja:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgadniać z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 4) energia elektryczna – zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania – na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach; dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 8) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych, należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy;
- 9) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z ich zarządcą;
- 10) dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 11) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
- 12) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 13) inwestor przed rozpoczęciem budowy zobowiązany jest do uzgodnienia z zarządcą dróg publicznych budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy;
- 14) ustala się zakaz się lokalizacji masztów radiowych oraz telefonii bezprzewodowej.

**§ 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDZ, 1KDW, 2KDW, 1ZP, 1WS, 2WS, 1W, 1E, 2E, 3E na 1%;
- 2) pozostałych terenów na 30%.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA DLA TERENÓW**

**§ 12.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi firm i klienta, kultury, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświatowych w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolno stojących;

- 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) ustala się zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających teren 1MN z drogami 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających teren 2MN z drogami 2KDD, 4KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających terenu 3MN z drogami 2KDD, 4KDD,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających terenu 4MN z drogami 5KDD, 6KDD, 1KDW,
  - e) 15 m od linii rozgraniczającej terenu 2MN 3MN, 4MN, 5MN z drogą 1KDZ,
  - f) 4 m od linii rozgraniczających terenu 4MN z terenem 1WS,
  - g) 6 m od linii rozgraniczających dróg, o których mowa w § 9;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) budynki usługowe winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych, geometrii dachu oraz pokrycia;
- 7) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN ustala się zakaz realizacji ogrodzeń oraz innych budowli naziemnych w odległości mniejszej niż 1 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 3KDW;
- 10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

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 30%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
- 4) ustala się wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp stawu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 WS, pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolno stojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 22 m dla budynku typu wolno stojącego,
  - b) 18 m dla budynku typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. transformację, przepompownię ścieków itp.;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;

5) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

1) obsługa komunikacyjna terenów:

- a) 1MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- b) 2MN, 3MN – z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 4KDD, 1KDZ (drogi powiatowej nr 1972D);
- c) 4MN, 5MN – z dróg oznaczonych symbolami 5KDD, 1KDW, 2KDW, 1KDZ (drogi powiatowej nr 1972D);

2) drogi wewnętrzne o parametrach zgodnych z zapisami § 9.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej inwestor zobowiązany jest zapewnić 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>.

**§ 13.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UP, 2UP** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny usług publicznych, sportu i rekreacji, kultury i oświaty;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa związana z przeznaczeniem terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczających terenu 1UP z drogami 1KDD, i 2KDD,
- b) 6 m od linii rozgraniczających terenu 2UP z drogą 2KDD,
- c) 15 m od linii rozgraniczających terenu 2UP z drogą 1KDZ;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku usługowego, w zakresie: katów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;

6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;

8) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

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 40%;

2) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) ustala się wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp stawu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 WS, pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki usługowej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,

2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 20%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego

1) obsługa komunikacyjna terenu 1UP – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD;

2) obsługa komunikacyjna terenu 2UP – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD.

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

- 1) dla zabudowy usługowej inwestor zobowiązany jest zapewnić:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe dla usług wprowadzonych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

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

- 1) podstawowe – usługi;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: gastronomii, obsługi firm i klienta, finansów, niepublicznych usług oświatowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) urzędnika komunikacji,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz z nią związane z nimi urządzenia.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: zabrania się lokalizacji nowych usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających terenu 1U z drogą 2KDD,
  - b) 15 m od linii rozgraniczających terenu 1U z drogą 1KDZ;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku usługowego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

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 30%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki usługowej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu 1U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD;
- 2) drogi wewnętrzne o parametrach zgodnych z zapisami § 9.

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

- 1) dla zabudowy usługowej inwestor zobowiązany jest zapewnić:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz z nią związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługa komunikacyjna terenu 1ZP – z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD.

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS, 2WS** ustala się następujące przeznaczenie: wody śródlądowe.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) Wjazdy do terenu 4MN przez teren terenu 1WS realizować przez odpowiednio zarurowane odcinki.
- 2) Zarurowanie odcinków terenu 1WS uzgodnić przez odpowiednim zarządcą rowu.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1W** ustala się następujące przeznaczenie: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazd do terenu z drogi 1KDD.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E, 2E 3E** ustala się następujące przeznaczenie – urządzenia elektroenergetyczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazd do terenu z ulicy 1KDD, 4KDD, 6KDD.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ** ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi zbiorcza (ulice klasy „Z” droga powiatowa nr 1972D).

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje realizacja trójkątów widoczności zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi dojazdowe (ulice klasy „D”).

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje realizacja trójkątów widoczności o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się następujące przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje realizacja trójkątów widoczności o wymiarach 5 m x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 4**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

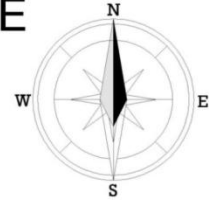
Przewodniczący:  
*Czesław Czerwiec*



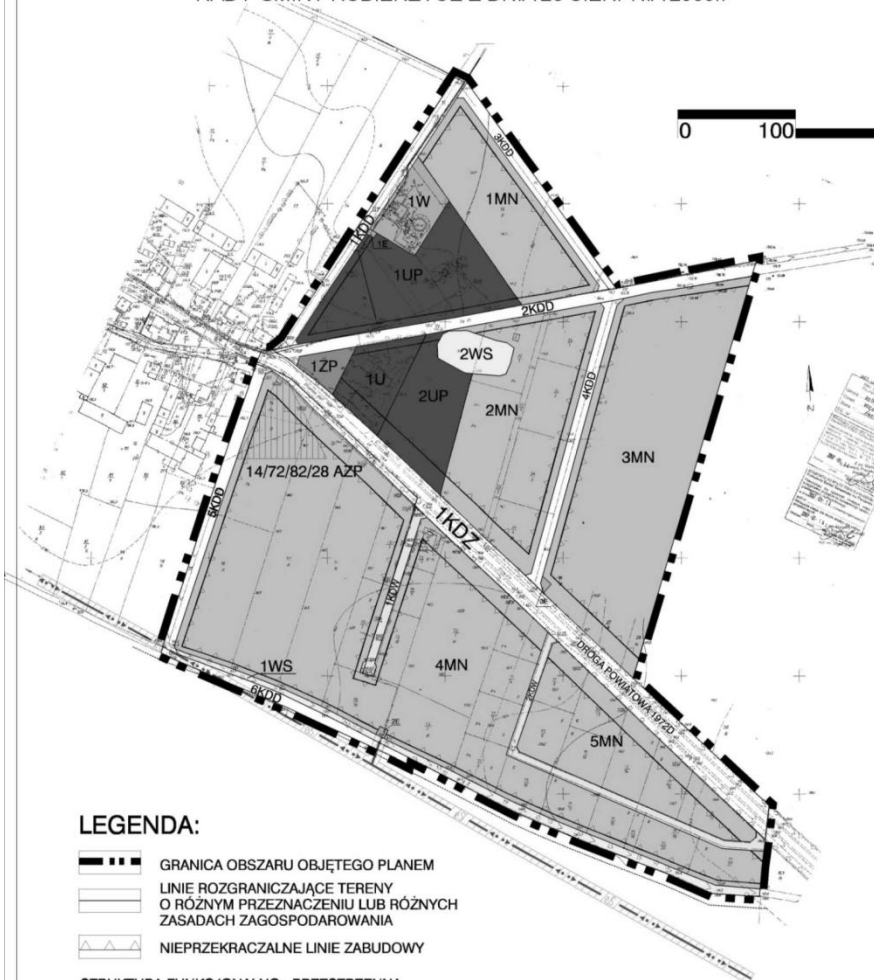


## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KSIĘGINICE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVI/421/09  
RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNI 2009r.



0 100 250 500



### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

#### STRUKTURA FUNKCYJNALNO - PRZESTRZENNA

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- U TERENY USŁUG
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- W TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ
- E TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH

#### ŚRODOWISKO KULTUROWE I PRZYRODNICZE

- UDOKUMENTOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

#### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

- KDK DROGI KLASY Z - ZBIORCZEJ
- KDD DROGI KLASY D - DOJAZDOWEJ
- KDW DROGI WEWNĘTRZNE

#### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ WYŁĄCZONĄ SPOD ZABUDOWY

**C16**

RYSunEK  
PLANU  
Skala  
1:1000  
Pomniejszenie 1:2000

Temat

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KSIĘGINICE

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/  
/421/09 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wschodniej części wsi Księginice**

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/  
/421/09 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 28 sierpnia 2009 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KSIĘGINICE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,  
ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Księginice, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 900 m.
- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 1600 m.
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 1600 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.