



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 lipca 2015 r.

Poz. 3265

### UCHWAŁA NR VII/87/15 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 24 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż pasa drogowego ul. Słonecznej we wsi Księginice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199) w związku z uchwałą nr XL/592/14 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 8 maja 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż pasa drogowego ul. Słonecznej we wsi Księginice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałami Rady Gminy Kobierzyce: Nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wzdłuż pasa drogowego ul. Słonecznej we wsi Księginice, 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 2, 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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 – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 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 określające podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **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;
- 2) **zabudowa usługowa** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) **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 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, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- d) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury,
  - e) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury,
  - f) **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,
  - g) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczenie, wypożyczalnie filmów;
- 3) **zabudowa zagrodowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. Szczegółowe nakazy, zakazy, 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) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM/MN – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej 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:
  - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, a formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
  - c) obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

- d) umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący jest zabronione,
  - e) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, nośników reklamowych, infrastruktury technicznej i zieleni;
- 2) wzdłuż dróg publicznych zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla terenów MN, RM/MN – 1500 m<sup>2</sup> dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolnostojącego i 750 m<sup>2</sup> dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
  - b) dla pozostałych terenów – 10 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt. 1 lit. a,
  - b) 2 m dla pozostałych terenów, o których mowa w pkt. 1 lit. b;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, obowiązują następujące ustalenia:
  - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - zakaz sadzenia drzew,
  - zapewnienie dostępu do linii i słupów;
- 3) dopuszcza się realizację istniejącej linii elektroenergetycznej w formie kablowej (podziemnej).

**§ 11.** 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;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale wraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) 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 z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 5) 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. c),
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) 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;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) 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;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 10) 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 z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

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

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
  - b) garaże, zabudowa gospodarcza,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 6 m od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 11 m;

4) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7 m;

5) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;

6) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połąci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

7) dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 0,8;

4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>;

5) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m<sup>2</sup>;

6) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 675m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
- b) co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym.

5. 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:

- a) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
- b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;

2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150 m<sup>2</sup> - powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

3) 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%;

4) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 5) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM/MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

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 wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 6 m od północnej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) wysokość zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej oraz usługowej mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) dachy budynków mieszkalnych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

6) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;

- 7) wysokość garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7 m;
- 8) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m.

5. 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 budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,5;
- 4) ustala się wskaźnik:
  - co najmniej 675m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
  - co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
  - co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> dla budynku zagrodowego,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> jednego dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150 m<sup>2</sup> - powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) 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%;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - 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 powyżej 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) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.



§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 8 – 17 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:  
*E. Regulska*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/87/15  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 24 kwietnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż pasa drogowego ul.  
Słonecznej we 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz.199).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/87/15  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 24 kwietnia 2015 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 wzdłuż pasa drogowego ul. Słonecznej we wsi Księginice, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.