

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

**z dnia ..... 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy  
ul. Ładnej w południowo-zachodniej części wsi Księginice**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594, z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm.<sup>2)</sup>), oraz Uchwałą Nr XXXIII/498/13 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 września 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ładnej w południowo-zachodniej części wsi Księginice, po stwierdzeniu iż 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 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012r., zmienionego Uchwałą Nr .../.../14 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia ..... 2014r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ładnej, w południowo-zachodniej części wsi Księginice, 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 stanowiącym 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) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały zawartą w rozdziałach;
- 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające teren o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz 645, poz.1318 oraz z 2014r., poz. 379, poz. 1072.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz.951 i poz.1445; z 2013r., poz.21, poz.405, poz.1238, z 2014r., poz. 379, poz. 1446, poz. 768 i poz. 379.

- c) symbol literowy z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujący teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczający jego podstawowe przeznaczenie: **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (obejmującą w całości obszar objęty planem).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 5, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – w obszarze objętym planem nie występują;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) przepisów dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, minimum 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 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) występów 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 budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, (z zastrzeżeniem § 5, ust. 1, pkt. 2. lit. c, d i e );
- 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) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej i rzemieślniczej, której zakres określony został w ustaleniach niniejszej uchwały spośród zakresów niżej wymienionych:
- a) finanse – należy przez to rozumieć usługi związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi,
  - b) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringową oraz placówki gastronomiczne – rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - c) handel detaliczny – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - d) niepubliczne usługi oświaty – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - e) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży, a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów,
  - f) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku publicznego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
  - g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
  - h) niepubliczne usługi oświaty - należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, 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;
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć definicję urządzeń, zgodnie z art. 143 ust. 2 rozdziału 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami);
- 10) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej reklamujący lub wskazujący miejsce wykonywania działalności, umieszczany przy witrynie lub wejściu do lokalu, miejsca prowadzenia działalności, zawierający grafikę informacyjno – reklamową.

## **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 **1MN**.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) garaże,
- c) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
- d) zieleń urządzona,
- e) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu (z zastrzeżeniem § 7):

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem robót budowlanych,
  - b) realizacja nowej zabudowy,
  - c) typy zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca lub bliźniacza,
  - d) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 35%,
  - f) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30%,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10,
  - h) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - i) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem lit. j,
  - j) liczba kondygnacji nadziemnych garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja,
  - k) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00m, z zastrzeżeniem lit. l,
  - l) wysokość garaży – nie więcej niż 7,00m,
  - m) geometria dachów (rodzaj dachów) – dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $38^{\circ} \div 45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem lit. n,
  - n) dopuszcza się dachy wielopołaciowe symetryczne (względem kalenic),
  - o) dopuszcza się, w połaciach dachów, stosowanie okien, lukarn, świetlików,
  - p) ustalony przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych w lit. m, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit o, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) wskaźniki powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie obowiązują w stosunku do urządzeń infrastruktury technicznej, sytuowanych na wydzielonych działkach budowlanych;
- 5) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej, może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

### **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. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu działki budowlanej:
  - a) powierzchnia działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym nie mniejsza niż 675m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej nie mniejsza niż 337m<sup>2</sup>;
- 2) w zakresie sposobu usytuowania budynków wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone na rysunku planu (z zastrzeżeniem lit. c, d i e):
  - a) w odległości 6,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren (graniczącej od północnego - zachodu z drogą publiczną klasy dojazdowa – ul. Ładną, znajdującą się poza obszarem objętym planem),
  - b) od południowego – zachodu, w odległości 3,00m liczonej od linii rozgraniczającej teren,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w ust. 2 lit.a, nie obejmuje:
    - schodów zewnętrznych, pochylni, ramp wysuniętych przed ww. linie na odległość nie większą niż 1,30m,
    - balkonów, galerii, tarasów i wykuszy wysuniętych przed ww. linie na odległość nie większą niż 1,00m,
    - okapów, gzymsów wysuniętych przed ww. linie na odległość nie większą niż 0,80m,
    - zewnętrznej termomodernizacji,
  - 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 przekroczyć 40% powierzchni elewacji,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych koloru ceglastego lub brązowego;
- 4) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 5) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się wysokość budowli nie więcej niż 15,00m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w sytuacji realizacji zabudowy bliźniaczej.

4. Dopuszcza się, realizację garażu, budynku gospodarczego w granicy działki budowlanej, w sytuacji kiedy następuje jednoczesna realizacja garaży lub budynków gospodarczych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowanych.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** Dla obszaru objętego planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz dróg publicznych i parkingów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących projektowaną zabudowę usługową oraz instalowanie urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej (w sytuacji kiedy zaistnieje niebezpieczeństwo ponadnormatywnego ich zanieczyszczenia), z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie oczyszczonych ścieków deszczowych na terenie działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,
  - d) nakazuje się, w okresie prowadzenia robót budowlanych, stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniami wypływającymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
  - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót budowlanych, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się, przemieszczanie nie zanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 4, 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;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – teren, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego terenu oznaczonego symbolem **1MN**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) w zakresie ochrony zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 7. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującą w całości obszar objęty planem i oznacza na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla robót budowlanych związanych z pracami ziemnymi, ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.**

§ 8. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 750m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego nie mniejsza niż 20,00m;

- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 16,00m;
- 5) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do pasa drogowego, winien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczeniem 30 tolerancji.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych (z zastrzeżeniem ust.3):

- 1) dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500m<sup>2</sup>;
- 2) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750m<sup>2</sup>.

3. Dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszoną o 10% minimalną powierzchnię (w przypadku kiedy zamierzone wydzielenie uniemożliwia wypełnienie warunku, o którym mowa w ust.2 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).

## **Rozdział 7**

### **Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**

**§ 9.** Na obszarze objętym planem ustala się realizację nie więcej niż 2 wolnostojących budynków niemieszkalnych, na jednej działce budowlanej przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **Rozdział 8**

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

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

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania, w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) usługi, w tym usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług powyżej 50m<sup>2</sup>;
- 3) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 4) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1÷5, należy odpowiednio sumować.

**§ 11. 1.** Dla obszaru planu ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o głębokości nie przekraczającej 30m i poborze wody w ilości nie większej niż 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach: docelowo odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do gminnej oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) do czasu realizacji systemu grawitacyjno tłocznego, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się budowę:
  - a) szczelnych zbiorników na nieczystości płynne,

- b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w szczególności przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywne dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 lit a i b;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
  - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz na zasadach: dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na obszarze planu;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3.

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 wyłącznie 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 10**

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

§ 12. Dla terenu, w obszarze objętym planem, ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

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

§ 14. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. ŁADNEJ, W POŁUDNIOWO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI KSIĘGINICE

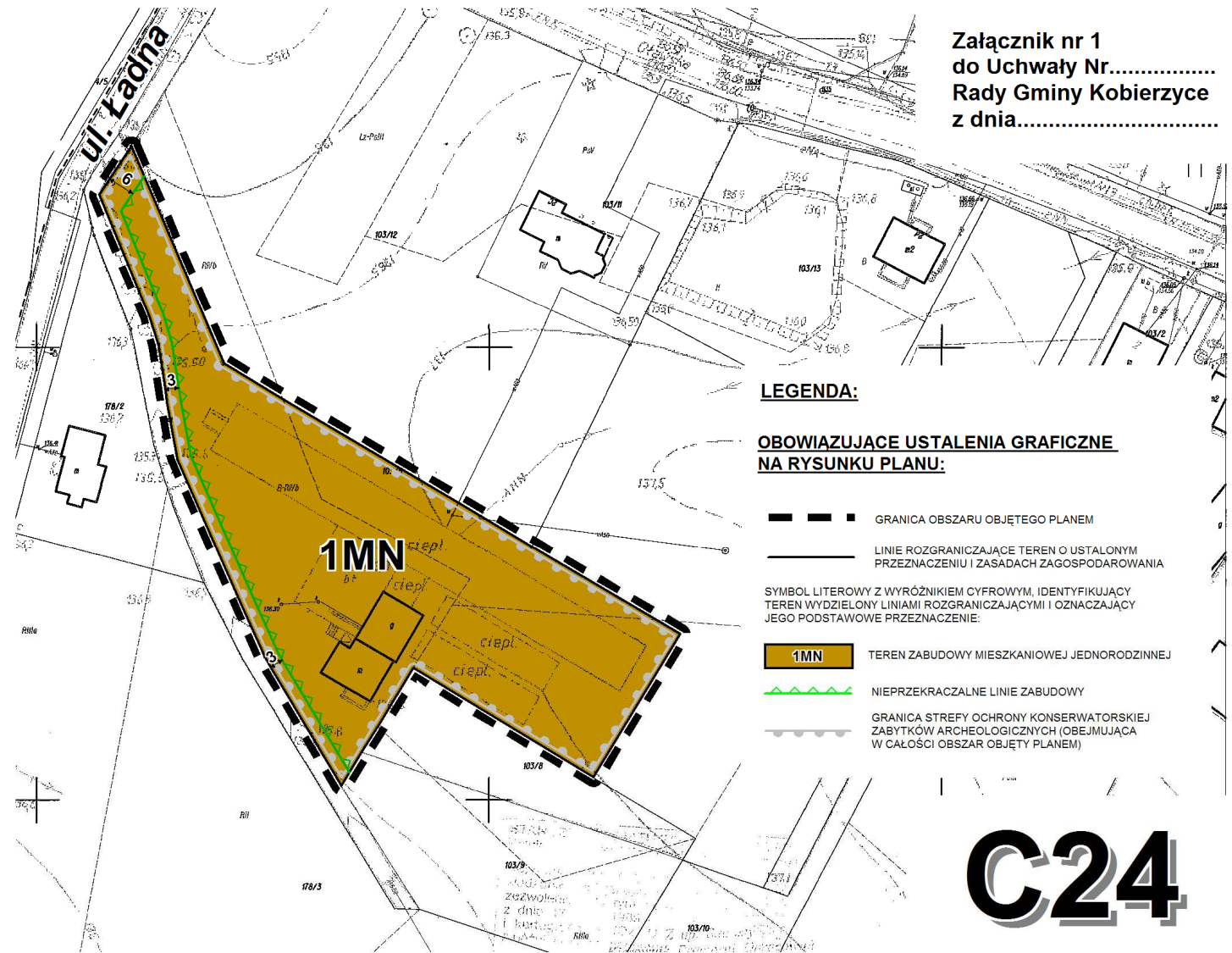
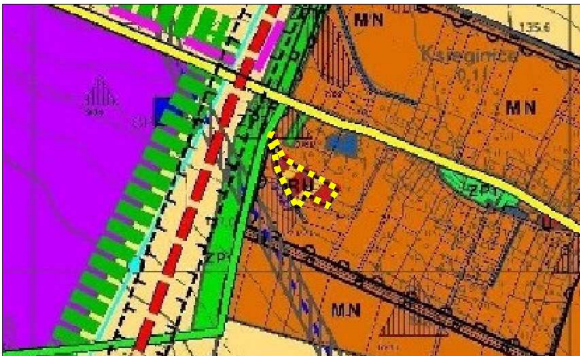
RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 metry



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOBIERZYCE", ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ  
NR XXXVI/418/09 RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA  
28 SIERPNI 2009r., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ  
NR XXIV/304/12 RADY GMINY KOBIERZYCE,  
Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ  
NR..... RADY GMINY KOBIERZYCE,  
Z DNIA..... W SKALI: 1:10 000

..... GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



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

**C24**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG,  
WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ładnej w południowo – zachodniej części wsi Księginice, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../14

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2014 r.

**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 .**

1. Ww. rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobierzyce dotyczy następujących, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

utrzymania istniejących przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji deszczowej, w tym ich przebudowy, rozbudowy, budowy nowych przewodów i urządzeń.

Sposób finansowania ww. zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy, z ewentualnym wsparciem, pozyskanym ze środków zewnętrznych, w tym ze środków z funduszy Unii Europejskiej.

2. Plan nie obejmuje dróg publicznych gminnych oraz nie ustala inwestycji z zakresu budowy dróg publicznych gminnych, należących do zadań własnych Gminy Kobierzyce, w związku z powyższym, niniejsze rozstrzygnięcie nie dotyczy zadań z ww. zakresu.

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Kobierzyce, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego przy ul. Ładnej, w południowo – zachodniej części wsi Księginice.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, jest:

- Uchwała Nr XXXIII/498/13 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 27 września 2013 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ładnej w południowo – zachodniej części wsi Księginice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany planem, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17-20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 roku poz. 647, z późn. zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.).

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst planu, który stanowi treść niniejszej uchwały Rady Gminy Kobierzyce oraz rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 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;
- 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.

Ww. projekt planu (zgodnie z wymogami ustawowymi), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV/304/12 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 23 listopada 2012r., zmienionego Uchwałą Nr .../.../14 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia ..... 2014r.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Dolnośląskiego jego zgodności z prawem, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12), zawiera:

- 1) uchwałę Rady Gminy w Kobierzycach, o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wraz z dowodami ich ogłoszenia;
- 3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do jego sporządzania, wraz z dowodami ich doręczenia;
- 4) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku wniosków do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) wykazy wniosków złożonych do projektu planu przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych (wykorzystanych) na potrzeby projektu planu wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy;
- 7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ładnej w południowo – zachodniej części wsi Księginice;
- 9) dowody przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień;
- 10) wykaz opinii do projektu planu;
- 11) wykaz uzgodnień projektu planu;
- 12) informacja Wójta Gminy Kobierzyce o braku potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 13) prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Ładnej w południowo – zachodniej części wsi Księginice;
- 14) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia;
- 15) protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu wraz z listą obecności;
- 16) oświadczenie Wójta Gminy Kobierzyce o braku uwag do projektu planu;
- 17) dokumenty z tytułu ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. 2013. poz. 1235, z późn. zm.), dokumentujące przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;
- 18) uchwałę Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu wraz z załącznikami i uzasadnieniem;
- 19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

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