



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 grudnia 2017 r.

Poz. 5596

### UCHWAŁA NR XXXIV/638/17 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 21 grudnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Rumiankową a ul. Borówkową w północno-wschodniej części wsi Księginice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXIII/422/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 stycznia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Rumiankową a ul. Borówkową w północno-wschodniej części wsi Księginice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XVIII/330/16 z dnia 19 sierpnia 2016r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Rumiankową a ul. Borówkową w północno-wschodniej części 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 5, w planie nie określa się:

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

## § 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące 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** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
  - b) **gastronomia i rozrywka** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

- c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
- d) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
- e) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
- 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: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego 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.

## **Rozdział 2.**

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

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

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 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 objekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

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

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20<sup>0</sup> do 160<sup>0</sup>.

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

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

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych z:
    - rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. b),
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 10. 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**

§ 11. 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: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, 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 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od północnej i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 11 m;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7m;
- 6) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15m;
- 7) dachy wielospadowe o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących i dobudowanych).

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 30%;
- 2) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,2;
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż  $150\text{ m}^2$ ;
- 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  $50\text{ m}^2$ ;
- 6) ustala się wskaźnik:
  - a) co najmniej  $675\text{ m}^2$  powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
  - b) co najmniej  $337\text{ m}^2$  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)  $1500\text{ m}^2$  dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
  - b)  $750\text{ m}^2$  dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

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  $6\text{ m}^2$  do  $20\text{ m}^2$ ;

- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<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.

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

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

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

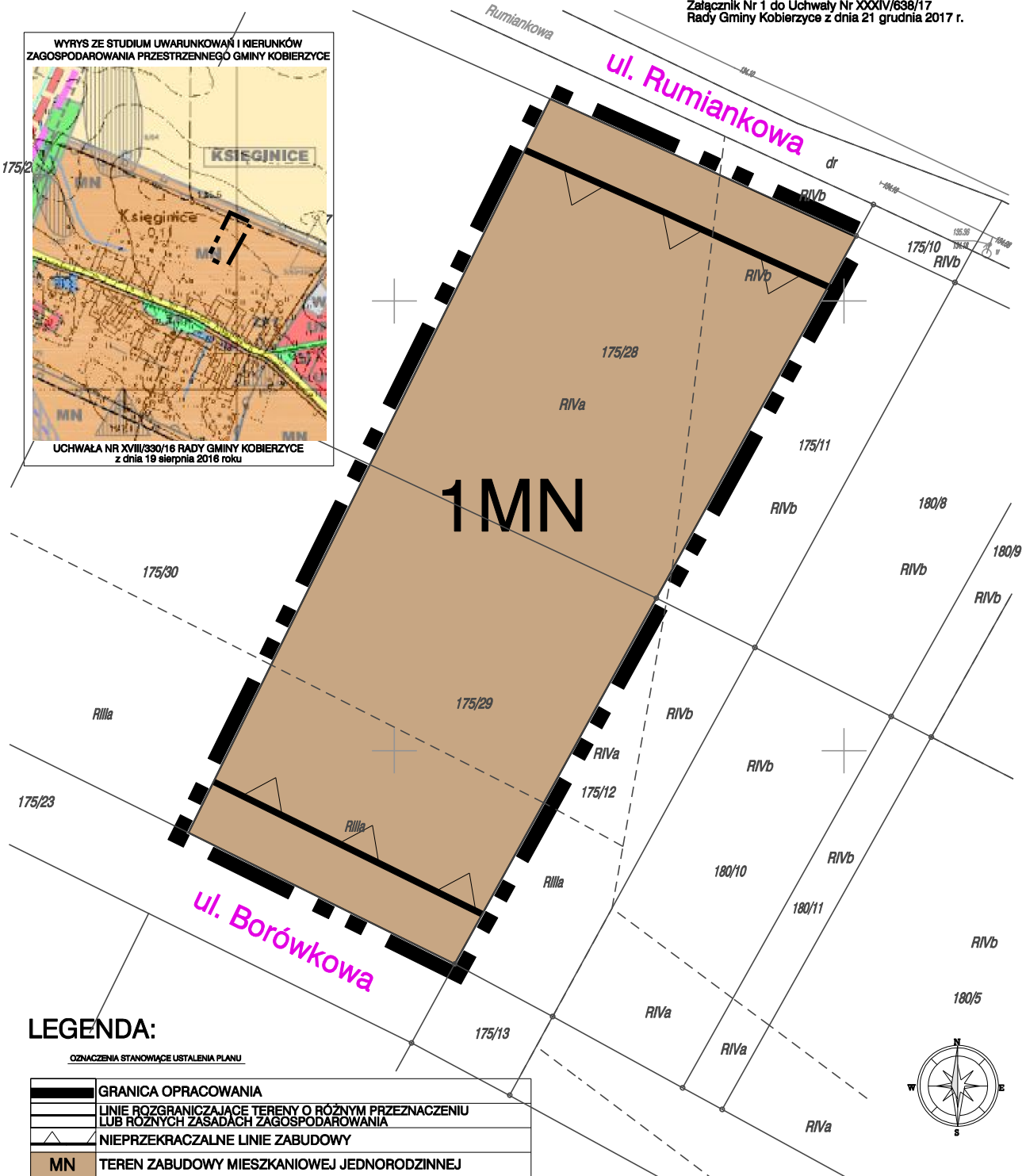
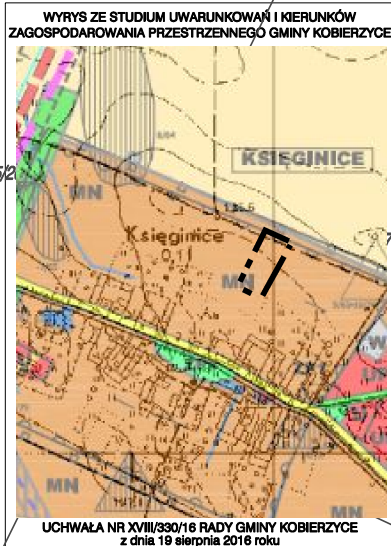
Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:

*E. Regulska*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. RUMIANKOWĄ A UL. BORÓWKOWĄ W PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI KSIĘGINICE



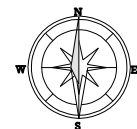
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/638/17  
 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 grudnia 2017 r.



**LEGENDA:**

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



**C35**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/638/17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 21 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy  
ul. Rumiankową a ul. Borówkową w północno-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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/638/17

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 21 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Rumiankową a ul. Borówkową w północno-wschodniej części wsi Księginice, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.