



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 listopada 2020 r.

Poz. 6030

### **UCHWAŁA NR XXIII/462/2020 RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 23 października 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Pałacowej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą nr V/92/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Pałacowej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy al. Pałacowej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce, 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 4, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) miejsce do parkowania – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 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;
- 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 obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) strefa "A" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

### § 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **droga dojazdowa** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) **usługi publiczne** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:

- a) usługi oświaty i nauki,
  - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
  - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
  - d) administracja publiczna,
  - e) nauka – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów naukowych i badawczych, w tym centrów badawczo-rozwojowych, laboratoriów, wzorcowni, narzędziowni;
- 3) **zielen urządzona** – tereny przeznaczone pod obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia: stosować należy jednolite materiały i kolorystki dla obszaru objętego planem:

- 1) cegła licowa (w tym płytki elewacyjne imitujące okładzinę ceglana) – kolorystyka od jasnoczerwonych do brązowo-czerwonych;
- 2) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natural Color System) z zastrzeżeniem pkt. 3:
  - a) oliwka, barwa wiodąca NCS S2030–G90Y, dodatki: S1030-G90Y, S0515–Y plus cegła licowa,
  - b) szaroniebieska, barwa wiodąca NCS S2010–R90B, dodatki: S1010-R90B, S01002–Y plus cegła licowa,
  - c) żółć, barwa wiodąca NCS S0530–Y, dodatki: S1515–Y, S0505–G90Y plus cegła licowa,
  - d) brązy, barwa wiodąca NCS S2020–Y20R, dodatki: S1515–Y20R, S0510–Y10R plus cegła licowa,
  - e) zielenie i brązy, barwa wiodąca NCS S3020–Y, dodatki: S1030–Y, S1005–Y10R plus cegła licowa,
  - f) zielenie, barwa wiodąca NCS S2020–G60Y, dodatki: S1020–G60Y, S1510–Y10R plus cegła licowa;
- 3) stolarka okienna i drzwiowa: kolorystyka: wprowadza się nakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 1006, 1018, 1023, 2002-2012, 3001-3009, 3020, 4001-4008, 5002, 5005, 5010-5013, 5015-5022, 6016-6018, 6027, 6029, 6032-6033, 8008-8022, 9004-9005, 9011 i 9017;
- 4) dachy:
  - a) materiał: dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
  - b) kolorystyka: czerwony, brązowy i grafitowy;
- 5) ogrodzenia:
  - a) dopuszcza się stosowanie materiałów: cegła licowa różnie wypalana z wyłączeniem klinkieru o równomiernej barwie, elementy metalowe, drewniane, tynk,
  - b) ustala się zakaz stosowania elementów z PCV, ogrodzeń prefabrykowanych betonowych z historyzującym detalem (tralki),
  - c) dopuszczalne formy ogrodzeń: murek z cegły licowej o wysokości 50 cm, podmurówki z cegły licowej 50 cm i wysokości całego ogrodzenia wraz z podmurówką 110 cm, mur z cegły licowej z rytmicznymi podziałami bogaty w detal (podmurówka, pilastry, zwieńczenia itp.) o wysokości od 110 do 200 cm.

§ 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) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem: UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze parku wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3841/427/W decyzją z dnia 19.10.1978r., obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące wymagania:
  - a) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - b) należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące,
  - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe,
  - d) dla terenu parku:
    - należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
    - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości,
    - należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
    - zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
    - wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
    - zakaz umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze, ujętego w wykazie zabytków, stanowiska archeologicznego, o numerze: 3/133/82-27 AZP - grodzisko stożkowate z późnego średniowiecza, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla terenu UP – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 10 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) 20 m dla terenu, o którym 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 20 do 160.

**§ 10.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
  - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii (elektrowni fotowoltaicznych) o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

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

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IUP ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD i 6 m od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 15 m;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów oraz wiat, budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku usługowego).

3. 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 60%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 4,0.

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

- 1) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;
- 2) dla terenu IUP dopuszcza się wliczanie do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD oraz na terenach parkingów znajdujących się poza obszarem planu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) teren parku wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3841/427/W, wszelkie działania podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren znajduje się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 7 pkt 3.

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy D-dojazdowej.

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

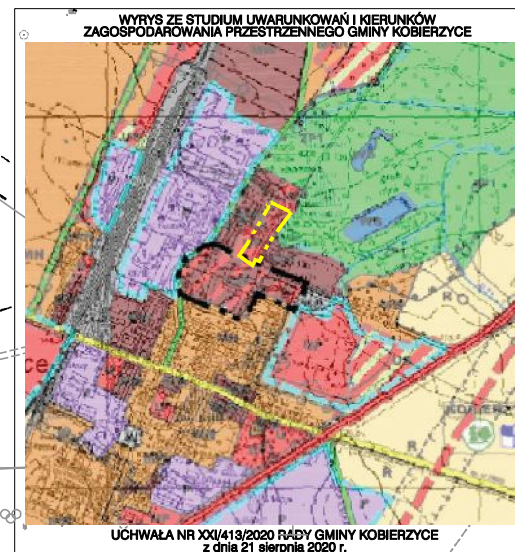
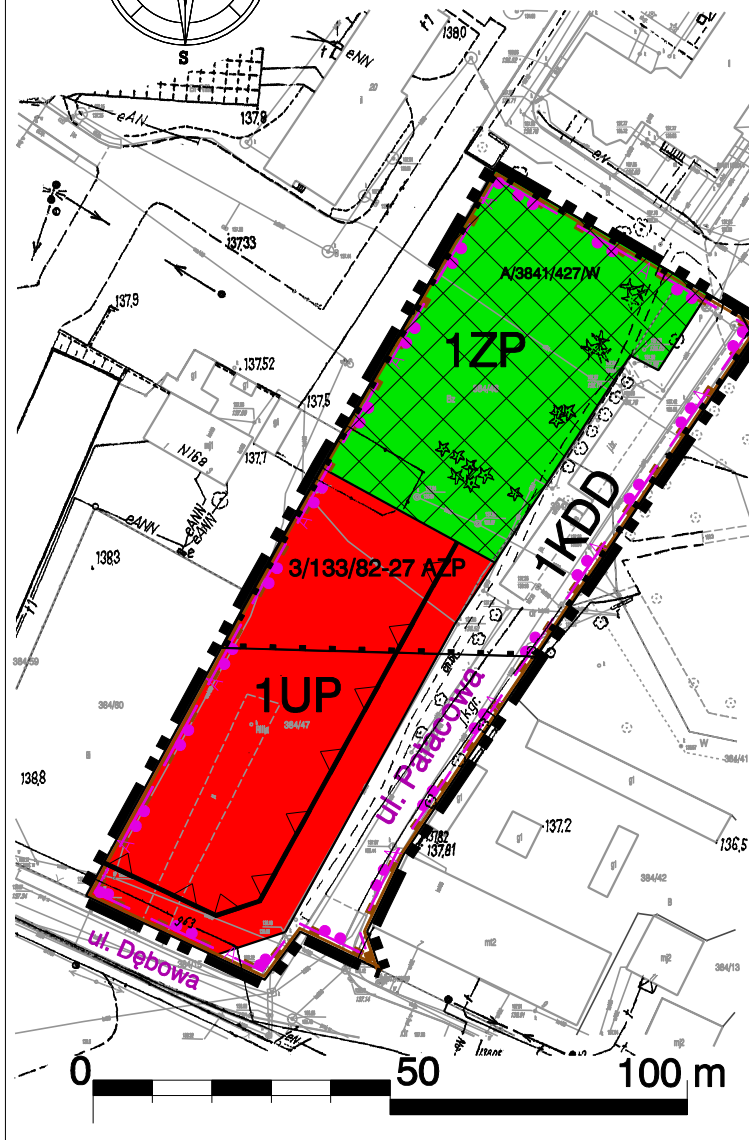
**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:  
**Elżbieta Regulska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY AL. PAŁACOWEJ W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/462/2020  
Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 października 2020 r.



## LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	UP TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDD TEREN DROGI KLASY D-DOJAZDOWEJ
	STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

Skala 1:1000

# D63

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/462/2020  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 23 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO  
PRZY AL. PAŁACOWEJ W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE**

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 2020r. poz. 293 ze zm.).



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/462/2020  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 23 października 2020 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 przy al. Pałacowej w północno-środkowej części wsi Kobierzyce, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.