

UCHWAŁA NR .../.../....  
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr IX/154/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka 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 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka, zwany dalej planem miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.**

1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
- 6) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

### § 3.

Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą 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 1,30m;
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m;
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m;
  - 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) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym 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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;

- 2) **usługi** – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
- a) **usług gastronomii** – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - b) **usług handlu detalicznego** – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - c) **usług handlu hurtowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - d) **usług edukacji** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - e) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - f) **usług nauki** – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - g) **usług biurowych i administracji** – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - h) **usług sportu i rekreacji** – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - i) **usług kultury i rozrywki** – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - k) **usług kultu religijnego** – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;

- l) **usług turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych;
  - m) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
  - n) **usług rzemieślniczych kategorii A** – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
  - o) **usług rzemieślniczych kategorii B** – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 3) **zabudowa zagrodowa** - należy rozumieć tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi produkcji rolnej;
- 4) **zieleni urządzonej** - należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6.**

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.
2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.
3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.
4. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym

na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m, mierzone od najwyższego punktu dachu.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

### § 7.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolami:
  - a) MNW-RZM - jako zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
  - b) RZM - jako zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej.

### § 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się:

- 1) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 9.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek (dla zabudowy nierolniczej) – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek (dla zabudowy nierolniczej) – 20m;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4m<sup>2</sup>, a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

## § 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy RN, ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## § 11.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 3) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
    - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
  - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
  - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
  - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m;
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,0m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4,0m;
  - f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, w sposób:

- 1) w ilościach wynoszących:
  - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej;
  - b) dla usług:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
  - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;
- 2) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
  - 3) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
  - 4) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

## § 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
  - 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
    - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej;
    - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - 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.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

9. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy do 500kW, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy;
  - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

### **§ 13.**

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

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

### **§ 14.**

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-RZM**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) drogi wewnętrzne;
  - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 3;



- 3) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) ustala się zakaz:
  - a) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
    - dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
    - dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
    - dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
    - dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
    - dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - b) działalności związanej z peletowaniem słomy;
  - c) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
  - d) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
  - e) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,00;
  - b) maksymalny: 1,50;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynki:
    - mieszkalne: maksymalnie 9m,
    - niemieszkalne: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. b);
  - b) wolnostojące garaże: maksymalnie 7m;
  - c) budowle: maksymalnie 15m, z wyłączeniem altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 9) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
  - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego;
  - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 10) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. e;
  - 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 nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat i garaży;
  - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
  - e) dla budynków gospodarczych ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 12° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub blachą trapezową, z wyłączeniem gontu papowego i papy;
- 11) ustala się wskaźnik:
- a) co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 12;
  - b) co najmniej 2000m<sup>2</sup> powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 12) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
    - a) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego;
    - b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

## § 15.

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZM**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - a) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),

- f) dla lisów, jenotów, nerek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 2) działalności związanej z peletowaniem słomy;
  - 3) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
  - 4) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
  - 5) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
  - 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,00;
    - b) maksymalny: 0,80;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynki:
      - mieszkalne: maksymalnie 9m,
      - niemieszkalne: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. b;
    - b) wolnostojące garaże: maksymalnie 7m;
    - c) budowle: maksymalnie 18m, z wyłączeniem altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-6;
  - 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 8) zasady kształtowania dachów:
    - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. e;
    - 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 nachylenia połączeń dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
      - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
      - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat i garaży;
    - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

- e) dla budynków gospodarczych ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 12° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką, blachą na rąbek stojący lub blachą trapezową, z wyłączeniem gontu papowego i papy;
- 9) ustala się wskaźnik: co najmniej 3000m<sup>2</sup> powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny;
- 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dot. powierzchni nowo wydzielanej działki: dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

#### **§ 16.**

1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1RN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
    - a) infrastruktury technicznej,
    - b) rowów melioracyjnych oraz gospodarczych dróg transportu rolnego.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 17.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

#### **§ 18.**

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

## **Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka sporządzony został na podstawie uchwały nr XI/154/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 31 stycznia 2025 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka jest przede wszystkim zmiana ustaleń w zakresie zapisów umożliwiających w ramach zabudowy zagrodowej realizację budynków gospodarczych o parametrach: dachach o minimalnym kącie nachylenia 12° oraz pokryciem dachów blachą trapezową. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń poprzez wprowadzenie określonych funkcji.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.):

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
2. Wyznaczając pod zabudowę uwzględniono walory krajobrazowe oraz walory architektoniczne, tak aby tereny na objętym planem obszarze komponowały się z terenami sąsiadującymi.
3. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego oraz ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej, zabudowy zagrodowej i tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
4. W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu

dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) ustalono między innymi stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy ustalono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
6. Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem ja i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji istniejących funkcji, w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności i partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalono w uchwale przepisy dotyczące zasad jej modernizacji, rozbudowy i budowy.
9. W zakresie potrzeby związanej z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej, zabudowy zagrodowej i tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
10. W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono fakt, że obszar objęty planem jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym wodociągową.
11. Zgodnie z wymogami art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
  - 1) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
  - 2) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 3) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych.

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem.