



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 kwietnia 2016 r.

Poz. 1738

UCHWAŁA NR XII/183/15 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 listopada 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015. poz. 199 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą nr XLIII/650/14 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 22 sierpnia 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno – środkowej części wsi Owsianka, w obrębie Owsianka – Bąki, 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 2009 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce nr XXIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015 r. oraz nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015 r., 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. Polnej, w północno – środkowej części wsi Owsianka, w obrębie Owsianka – Bąki, 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, stanowiącego 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.

¹⁾ zmiana tekstu jednolitego, wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2015r., poz. 443, poz. 774, poz.1265, poz.1434, poz. 1713 i poz. 1777.

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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbole literowe z wyróżnikiem cyfrowym, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
 - **1MN/RM** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) granicę strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - f) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają znaczenie informacyjne.

5. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym planem, problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, w planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru, o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje minimum 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach poszczególnych działek budowlanych;
- 5) **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;
- 6) **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) występc dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (w szczególności szklarnie, altany, wiaty);

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowy naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami, z zastrzeżeniem § 6, ust. 1, pkt. 1, lit. b, c, d oraz § 6, ust. 2, pkt. 1, lit. b, c, d;
- 8) **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;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę zgodną z definicją zabudowy jednorodzinnej, o której mowa w § 3 pkt. 2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002.75.690);
- 10) **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) niepubliczne usługi oświaty – działalność związana z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursów i szkoleń,
 - b) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - c) usługi finansów – działalność związana z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno – rentowymi,
 - d) usługi gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno – rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - e) usługi handlu detalicznego – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 200 m² a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie, weterynaryjne i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - f) usługi obsługi firm i klienta – działalność biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajmem specjalistów, badaniami, laboratoriami technicznymi, działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie i informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie;
- 11) **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 (t.j. Dz.U. z 2015. poz. 782 z późn. zm.).

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/RM**.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) garaże,
 - c) miejsca do parkowania, ciągi piesze,
 - d) zieleń urządzone,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi, wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna, prowadzeniem zakładów kamieniarskich;
- 4) zakaz lokalizacji wielkotowarowych gospodarstw rolnych oraz obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP);
- 5) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) realizacja nowej zabudowy,
 - b) typy zabudowy mieszkaniowej – wolno stojąca lub bliźniacza,
 - c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
 - d) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym – nie mniej niż 670 m²,
 - e) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 330 m²,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,
 - g) powierzchnia nieruchomości lub budynku, przeznaczona do prowadzenia działalności usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego – nie więcej niż 30%,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10,
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - j) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - k) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży i gospodarczych – nie więcej niż 1 kondygnacja,

- l) wysokość budynków – nie więcej niż 9,00 m, z zastrzeżeniem lit. m,
 - m) wysokość garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 6,00 m,
 - n) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia w przedziale $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - o) geometria dachów (rodzaj dachów) budynków niemieszkalnych i nieusługowych – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia w przedziale $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych nie mniejszego niż 12° , dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - p) w połaciach dachów dopuszcza się stosowanie okien, lukarn, świetlików,
 - q) przedział kątów nachylenia dla połaci dachowych ustalony w lit. n i o, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit p, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 6) 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;
- 7) zagospodarowanie, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowane jako samodzielna funkcja w granicach wydzielonej działki budowlanej.

§ 5. 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) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) miejsca do parkowania, ciągi piesze i rowerowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi, wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna, prowadzeniem zakładów kamieniarskich oraz działalności generującej ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja nowej zabudowy,
 - b) typy zabudowy mieszkaniowej – wolno stojąca lub bliźniacza,
 - c) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,4,
 - d) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym – nie mniej niż 670 m²,
 - e) powierzchnia działki budowlanej dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 330 m²
 - f) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%,

- g) powierzchnia nieruchomości lub budynku, przeznaczona do prowadzenia działalności usługowej – nie więcej niż 30%,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania w ramach realizowanej inwestycji, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 10,
 - i) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
 - j) liczba kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - k) liczba kondygnacji nadziemnych budynków garaży i gospodarczych – nie więcej niż 1 kondygnacja,
 - l) wysokość budynków – nie więcej niż 9,00 m, z zastrzeżeniem lit. m,
 - m) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu – nie więcej niż 6,00 m,
 - n) geometria dachów (rodzaj dachów) – dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o kącie nachylenia w przedziale $30^\circ \div 45^\circ$,
 - o) w połączeniach dachów dopuszcza się stosowanie okien, lukarn, świetlików,
 - p) ustalony przedział kątów nachylenia dla połączeń dachowych w lit. n, nie obowiązuje dla drugorzędnych elementów wymagających zadaszenia, w szczególności elementów dachu, o których mowa w lit. o, zadaszeń wejść do budynków, tarasów;
- 5) 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;
- 6) 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

§ 6.1. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1MN/RM** ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c, w odległości:
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN/RM** i drogę publiczną klasy lokalna (ul. Polna), znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem, z uwzględnieniem istniejących budynków,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN/RM** i ciąg pieszo – jezdny, znajdujący się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie obejmują:
 - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,50 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych koloru ceglastego, matowego;
- 3) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych:
- a) elewacje ceglane lub tynkowane, w kolorach pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków (np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu),
 - b) zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 4) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
- a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m², informujących o działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której szyld się znajduje;
- 5) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń:
- a) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych),
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60 m;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 7) zakazuje się realizacji silosów wolno stojących, dopuszcza się realizację silosów, jako wbudowanych w budynki, lub w formie obudowanej;
- 8) w zakresie wysokości zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) – nie więcej niż 18,00 m, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 pkt 5 lit. l i m.
2. Dla terenu, oznaczonego symbolem **1MN** ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w zakresie sposobu usytuowania budynków:
- a) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, ustaloną na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. c, w odległości:
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN** i drogę publiczną klasy lokalna, (ul. Polna), znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **1MN** i drogę wewnętrzną, znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w lit. a nie obejmują:
 - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu,
 - schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych,
 - c) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,50 m elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dach,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie kolorystyki pokrycia dachowego – stosowanie dla pokryć dachowych koloru ceglastego lub grafitowego, matowego;

- 3) w zakresie rodzaju stosowanych materiałów elewacyjnych – zakazuje się stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding;
- 4) w zakresie umieszczania znaków informacji wizualnej:
 - a) zakazuje się umieszczania nośników informacji wizualnej (w tym tablic reklamowych i urządzeń reklamowych), z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów o powierzchni reklamowej nie większej niż 3m², informujących o działalności prowadzonej na działce budowlanej, na której szyld się znajduje;
- 5) w zakresie standardów jakościowych ogrodzeń – zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60,00 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szaf przyłączeniowych);
- 6) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 7) w zakresie wysokości zabudowy (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) – nie więcej niż 15,00 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 pkt 4 lit. l i m.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Dla obszaru objętego planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym uwzględniające położenie w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Gniła, o kodzie PLRW60001621346769, stanowiącej część scalonej części wód Czarna Woda (SO0809):

- 1) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem:
 - a) nakazuje się utwardzanie placów, podjazdów, miejsc do parkowania, obsługujących projektowaną zabudowę usługową na terenach oznaczonym symbolem **1MN/RM** i **1MN** 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 wypłukiwanymi z materiałów oraz wyciekami z maszyn i samochodów (w szczególności stosowanie systemów separacji ropopochodnych),
 - e) zakaz wprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych bezpośrednio do gruntu;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – ustala się stosowanie instalacji opartych o wysokosprawne techniki spalania paliw;
- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakazuje się wykorzystanie do celów budowlanych (w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu) niezanieczyszczonej 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 4;
- 4) dopuszcza się, przemieszczanie niezanieczyszczonej gleby i innych materiałów występujących w stanie naturalnym, wydobytych w trakcie robót, o których mowa w ust. 3, 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1MN/RM**, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, odpowiednio;
- 6) w zakresie zieleni – kształtowanie nowej zieleni poprzez wprowadzenie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości drzew.

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Dla ochrony domniemanych zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych 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 i opiece nad zabytkami.

3. W celu ochrony historycznego układu i charakteru zabudowy, dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym zespołu folwarcznego ustala się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej i oznacza na rysunku planu.

4. Dla strefy „B” ustala się:

- 1) obowiązuje pierwszeństwo dla wszelkich działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) zasadnicza bryła noworealizowanego budynku na planie prostokąta, z dopuszczeniem elementów drugorzędnych, takich jak ganki wejściowe, zadaszenia wejść, dobudowane garaże, tarasy, balkony,
 - b) noworealizowana zabudowa nie może przewyższać skalą, zlokalizowanej w sąsiedztwie, zabudowy zabytkowej (zabytkowego zespołu dworsko – folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków);
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 4) przy inwestycjach związanych z rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 5) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych, w występujących we wsi, budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych.

Rozdział 6.

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

§ 9. 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 dla budynku mieszkalnego typu wolno stojącego nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego nie mniejsza niż 750 m²;
- 3) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego nie mniejsza niż 20,00 m;
- 4) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego nie mniejsza niż 16,0m;

5) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do pasa drogowego – 90° , z tolerancją do 5° .

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

- 1) dla budynku w zabudowie zagrodowej – 2000 m^2 ;
- 2) dla budynku mieszkalnego typu wolno stojącego – 1500 m^2 ;
- 3) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m^2 .

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 6.

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

§ 10. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, według poniższych wskaźników, określonych jako minimalne, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi od 16 do 40;
- 3) 5% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 40.

§ 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) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3 /dobę;
- 2) odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych na zasadach: odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych znajdujących się w obszarze objętym planem lub magazynowanie w zbiornikach, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. a i b;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowo – gospodarczych na zasadach:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,

- b) neutralizowanie ścieków przemysłowych powstających w wyniku działalności usługowej poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii na terenie inwestora;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 100 kW;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło na zasadach: ogrzewanie elektryczne, a także indywidualne instalacje centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2.
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 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 7.

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

§ 12. Dla terenów, 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 8.

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.

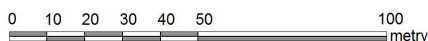
Przewodnicząca Rady Gminy Kobierzyce:
E. Regulska



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO
PRZY UL. POLNEJ W PÓŁNOCNO-ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI OWSIANKA, W OBREBIE OWSIANKA-BAKI**

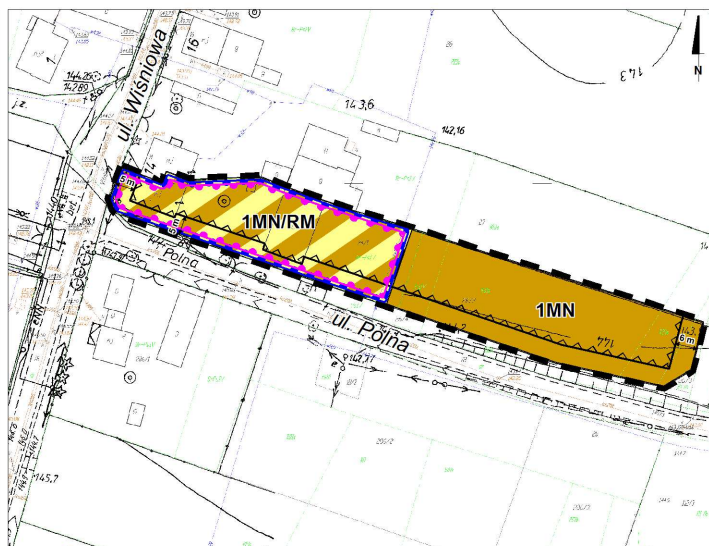
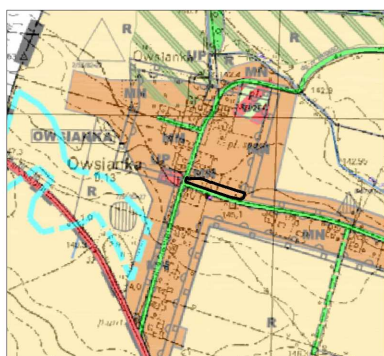
**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XII/183/15
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 27 listopada 2015 r.**

Rysunek planu w skali 1:1000



WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
KOBIERCZE", ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ
NR XXXVI/418/09 RADY GMINY KOBIERCZE Z DNIA
28 SIERPNIA 2009 r., ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI
RADY GMINY KOBIERCZE NR XXIV/304/12,
Z DNIA 23 LISTOPADA 2012 r., NR IV/38/15 Z DNIA
21 STYCZNIA 2015 r. ORAZ NR VI/66/15 Z DNIA
27 MARCA 2015 r. W SKALI: 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LEGENDA:

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA GRAFICZNE
NA RYSUNKU PLANU:**

- Granica obszaru objętego planem**
- Linie rozróżniające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Symbole literowe z wydzielkami cyfrowymi, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozróżniającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenie:
- MnMn** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Naprzeczające linie zabudowy
- Granice strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych
- Granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej

F20

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/183/15 Rady

Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KOBIERZYCE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PLANU, W TRAKCIE WYŁOŻENIA
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. POLNEJ W PÓŁNOCNO-
ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI OWSIANKA, W OBRĘBIE OWSIANKA-BĄKI**

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia co następuje:**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.¹⁾),

**Rada Gminy Kobierzyce,
postanawia co następuje:**

w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka, w obrębie Owsianka-Bąki, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r., poz. 443, poz. 774, poz.1265, poz.1434, poz. 1713 i poz. 1777.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/183/15 Rady

Gminy Kobierzyce z dnia 27 listopada 2015 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 PUBLICZNYCH.**

**Rada Gminy Kobierzyce
rozstrzyga:**

Działając, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199, z późn. zm.¹⁾),

**Rada Gminy Kobierzyce
rozstrzyga:**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Polnej w północno-środkowej części wsi Owsianka, w obrębie Owsianka-Bąki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób następujący:

Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności realizacji nowych elementów układu komunikacyjnego ani sieci infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015r., poz. 443, poz.774, poz. 1265, poz.1434, poz. 1713 i poz. 1777.