

**UCHWAŁA NR XV/154/12  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 27 stycznia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Budziszów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVII/436/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 października 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązujące następujące ustalenia;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

- 1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy –należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka, w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) powierzchnia zabudowy– należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 5) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) przeznaczenie uzupełniające 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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 9) uciążliwość– zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) UP – tereny usług publicznych,
  - e) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - f) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
  - g) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - h) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - i) E – tereny urządzeń elektroenergetyki,
  - j) K – teren infrastruktury technicznej, kanalizacja,
  - k) KDL – drogi klasy L-lokalne,
  - l) KDD – drogi klasy D-dojazdowe
  - m) KDW – drogi wewnętrzne,
  - n) KDPj – ciągi pieszo-jezdne;
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych- tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej, z wykluczeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych;
- 2) usługi publiczne- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
  - a) usługi oświaty, nauki, kultury,
  - b) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.,
  - c) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, itp.,
  - d) administracja publiczna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) zabudowa usługowa- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
  - a) finanse- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - 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, itp.,
  - b) gastronomia- tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.,
  - c) handel detaliczny- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
  - d) handel hurtowy- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów (do 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży),
  - e) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - f) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej- należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.,
  - g) obsługa firm i klienta- tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnia kaset video itp.,

- h) obsługa pojazdów samochodowych- tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw,
  - i) turystyka- należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.,
- 6) zabudowa zagrodowa- tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
  - 7) zieleń urządzona- należy przez to rozumieć tereny takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) od 1MN do 6MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) od 1MW do 3MW - jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej,
  - c) 1US - jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych;
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

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

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące nakazy i zakazy:
  - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
  - b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne; dla nowej zabudowy, lokalizowanej wzdłuż głównych dróg we wsi należy wyznaczyć obowiązujące linie zabudowy,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
  - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,

- f) na terenie zespołu dworskiego przy ul. Słonecznej 21 (w południowo-zachodniej części wsi) oraz na terenie resztek zespołu folwarcznego przy ul. Słonecznej 1 (w północnej części wsi) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną; zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórz gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
  - g) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - h) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - i) wyklucza się zabudowę zwartą np. szeregową,
  - j) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - k) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowa,
  - l) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - m) 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 – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - n) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
  - o) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
  - p) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
  - q) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń, wymagane zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych,
  - r) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - s) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
  - t) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
  - u) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 2) w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski;

- 3) na terenie objętym planem ochroną konserwatorską objęty jest obszar historycznego układu ruralistycznego, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zasób gminnej wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany; zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) w budynkach stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów. Należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o wszelkich pracach budowlanych, a także zmianach funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków. Nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową o płaskim profilu, matową w kolorze ceglastym.
- 4) Na terenie objętym planem usytuowane jest stanowisko archeologiczne – wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Ponadto należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia wszelkich prac budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 10. pkt 1 lit b.

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

- 1) W zakresie minimalnych powierzchni działek:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie zagrodowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - d) 1000m<sup>2</sup> dla działki usługowej;
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek:
  - a) 22 m dla działki o zabudowie zagrodowej,
  - b) 20 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
  - c) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - d) 20 m dla działki usługowej.
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia WC 300 PN 6,3 MPa;

- 2) wyznacza się strefę wolną od zabudowy o szerokości 35m po obu stronach od osi gazociągu, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
  - b) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - c) należy zapewnić swobodny dojazd do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodne przemieszczanie się wzdłuż gazociągu,
  - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
  - e) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2 m od osi gazociągu),
  - f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 3) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20kV;
- 4) wyznacza się strefy wolne od zabudowy zgodnie z pkt. 7) o szerokości 5m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20kV;
- 5) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącej linii średniego napięcia;
- 6) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia jako linii kablowych;
- 7) w granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia:
  - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustalenia ogólne:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) przebieg drogi, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
  - a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m,
  - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
  - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
  - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 5) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem.

1) W zakresie sieci i urządzeń wodociagowych ustala się:

- a) zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z rozdzielczej sieci wodociagowej wsi Budziszów, zasilanej z SUW Kobierzyce lub z innego źródła zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- b) przewody sieci wodociagowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociagowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociagowej,
- d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociagowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup> /dobę.

2) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów i cieków na warunkach określonych przez ich właściciela,
- b) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
- d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 2,
- e) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
- f) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
- g) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy,
- h) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych sieci,
- i) główne kolektory kanalizacji deszczowej należy lokalizować równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3) W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej lub produkcyjnej należy zneutralizować (oczyszczyć) na terenie Inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej,
- d) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę: szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych, indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,
- e) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;

4) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:



- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 6MN, od 1RM/MN do 6RM/MN, od 1MW do 3MW, 1UP, 2UP, 1US, 1RU, 1ZP, od 1WS do 8WS, 1E, 1K, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, od 1KDPj do 3KDPj - na 30%.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne, parkingi;
- b) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD;
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD;
  - c) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 1WS;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) ustala się wskaźnik co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
- d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,
- e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego lub usługowego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 20 m dla budynku typu wolnostojącego lub usługowego,
  - b) 16 m dla budynku typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
  - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
  - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka (hotel, motel), inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
  - f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2MN do 6MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;
- 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDL,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDD, 2KDW, 3KDW,
  - c) 4 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1WS, 3WS, 6WS, 7WS;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,
- b) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) ustala się wskaźnik co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
- d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>,
- e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 20 m dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 16 m dla budynku typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

- a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 6RM/MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL;
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDPj, 2KDPj,
  - d) 4 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 2WS, 4WS, 5WS;
- 2) budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

- 6) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;
- 8) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 9) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) ustala się wskaźnik co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym,
- d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> ,
- e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> .

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
  - a) 22 m dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 20 m dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
  - c) 16 m dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup> ,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, parkingi;
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 2KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenach, o których 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 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) ustala się wskaźnik co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup> oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

- a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) obowiązuje szerokość frontu działek co najmniej 20 m;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup> ;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka (hotel, motel), inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MW, 3MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniająca: zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 150m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, finanse, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, 1KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KDW;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

- 5) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenach, o których 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 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) ustala się wskaźnik co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup> oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) obowiązuje szerokość frontu działek co najmniej 20 m;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt 1 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup> ;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL,
  - b) 8m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m - w przypadku geometrii dachów o kątach nachylenia połaci dachowych: 40<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> oraz 10,5 m - w przypadku geometrii dachów o kątach nachylenia połaci dachowych: 30<sup>0</sup> - 39<sup>0</sup> ;



- 4) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych:  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych
- 8) ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje realizacja inwestycji w formie jednolitego założenia pod względem funkcjonalno – przestrzennym oraz architektonicznym.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 20 m;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:usługisportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające: usługi publiczne.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, w odległości: 70 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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 nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup> ;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 20 m;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, turystyka, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, parkingi;
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD,
  - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 3KDW;
- 2) dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców prowadzonej działalności;
- 3) wysokość obiektów kubaturowych nie może przekraczać 18 m;

- 4) dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie niewiększej niż 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup> ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
  - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
  - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazd do terenu z dróg: 1KDD, 2KDPj - za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka (hotel, motel), inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się następujące przeznaczenie: teren publicznej zieleni urządzonej.

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

- 1) dopuszcza się zieleń urządzoną, zakrzewienia, zadrzewienia;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych takich jak: ścieżki zdrowia, ścieżki rowerowe, boiska;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 8WS ustala się następujące przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarurowanie.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie – teren urządzeń elektroenergetyki.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej, kanalizacja.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi lokalne (drogi klasy „L”), w tym 1KDL droga gminna Nr 107089D.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: drogi dojazdowe (drogi klasy „D”), w tym 1KDD jako droga gminna Nr 107092D.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się następujące przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDPj do 3KDPj ustala się następujące przeznaczenie – ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe.**

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

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kobierzyce

**mgr Czesław Czerwiec**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/154/12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/154/12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/154/12  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.  
Zalacznik3.doc

## **Uzasadnienie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów, gmina Kobierzyce, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/436/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 9 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały.

Projekt planu ustala nowe przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową, przewiduje wprowadzenie terenów zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej, terenów usługowych oraz tereny związane z realizacją nowych dróg określając jednocześnie zasady uzbrojenia technicznego. Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kobierzycach oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2011 r. do 7 grudnia 2011 r. W dniu 6 grudnia 2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kobierzyce.