



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 maja 2012 r.

Poz. 1800

### 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 2009 r. 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, obowiązująco 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 100 m<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) występow dachowych, oświetlenia zewnętrzne-go,
  - 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. 1.

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 wielnorodzinnej,
  - d) UP – tereny usług publicznych,
  - e) US – tereny usług sportu i rekreacji,
  - f) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa
  - 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 ogrodnictwa – 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 1000 m<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, wypożyczalnie 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) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny takie jak: parki, zieleni 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 różnicowanych 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 próchniczej z czę-

ści 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 rewitalizacyjne, 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 podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obu-

dowanej 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 umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów 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;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 6 ust. 1 pkt 2)
- 3) na terenie objętym planem ochroną konserwatorską objęty jest obszar historycznego układu ruralistycznego, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zasób gminnej i 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 wła-

ściwego 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.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 6 ust. 1 pkt 3 lit. f) we fragmencie: „Należy powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o wszelkich pracach budowlanych, a także zmianach funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków.”)

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.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 6 ust. 1 pkt 4 od słów: „wszelkie zamierzenia inwestycyjne (...)”)

**§ 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 wolno stojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - d) 1000 m<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 wolno stojącego,
  - 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 35 m 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 20 kV;
- 4) wyznacza się strefy wolne od zabudowy zgodnie z pkt 7) o szerokości 5m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV;
- 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 niekolidującej 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. 10 m,
  - 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 10 m, 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 wodociągowych ustala się:
  - a) zaopatrzenie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne z rozdzielczej sieci wodociągowej 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 wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
  - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i pobrze 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 równoległe 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 2003 r. 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: (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 13)
- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny – obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m<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 wolno stojących;
- 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 wolno stojące 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 połąci  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych, 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  $337 \text{ m}^2$  powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinym,
- d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć  $50 \text{ m}^2$ ,
- e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć  $150 \text{ m}^2$ .

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)  $1500 \text{ m}^2$  dla budynku typu wolno stojącego lub usługowego,
  - b)  $750 \text{ m}^2$  dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
    - a) 20 m dla budynku typu wolno stojącego 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  $6 \text{ m}^2$  do  $20 \text{ m}^2$ ,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej  $20 \text{ m}^2$  do  $50 \text{ m}^2$ ,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte  $50 \text{ m}^2$  usług,
  - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej  $100 \text{ m}^2$ , 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 postojowe 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 wolno stojące 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 wolno stojących, 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 337 m<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 wolno stojącego,

b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego;

2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106. .2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 14 ust. 5 pkt 2)

a) 20 m dla budynku typu wolno stojącego,

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 przeznaczanego 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<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 wolno stojących;

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 wolno stojące 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 oka-

pów 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  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu  $12^{\circ}$ , 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 wolno stojących, 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 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinym,

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 wolno stojącego,

c) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

2) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106. .2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 15 ust. 5 pkt 2);

- a) 22 m dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 20 m dla budynku mieszkalnego typu wolno stojącego,
  - 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 wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<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:

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 16);

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny – obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m<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 wolno stojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wyma-

ganych 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 wolno stojących, 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 150 m<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 przeznaczanego 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 5) 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) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny – obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 150 m<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 pomiesz-

zeniach dobudowanych lub w budynkach wolno stojących;

- 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 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 wolno stojących, 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 150 m<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;
- (Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 17 ust. 5 pkt 3);
- 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 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) 8 m 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°–45° oraz 10,5 m – w przypadku geometrii dachów o kątach nachylenia połaci dachowych: 30°–39°;

- 4) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych: 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, 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;

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 18 ust. 4 pkt 2);

- 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 wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup>–do 50 m<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 połąci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, 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;

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 19 ust. 4 pkt 2);

- 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup>–do 50 m<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:

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 20);

- 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 zamieszkania 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) 6 m 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 nie większej 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 wydzielenia z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzieleniu 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 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> – do 50 m<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 zieleni 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**

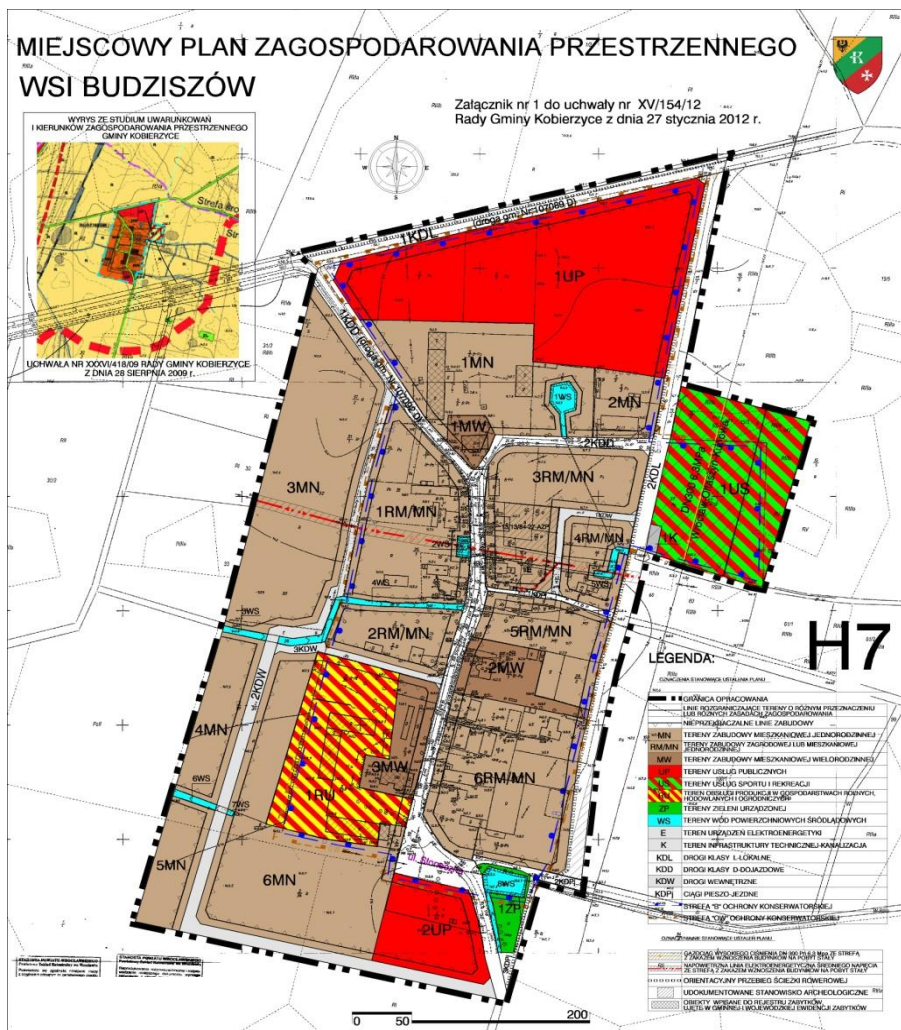
**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Czesław Czerwiec*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/  
/154/12 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.



(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.106.2012.MS6 z dnia 15 maja 2012 r. do WSA we Wrocławiu na rysunek planu w zakresie terenów: 1MN, 1MW, 1RU.)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/  
/154/12 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/  
/154/12 Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 27 stycznia 2012 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI BUDZISZÓW, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 747 m.
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 747 m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.