

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

z dnia

**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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr X/178/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów, zwany dalej planem miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
 - 5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
 - 6) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym
 - 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;

- 8) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3.

Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m;
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m;
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m;
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji, nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5.

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

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami

gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;

- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 3) **zabudowa zagrodowa** - należy rozumieć tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi produkcji rolnej;
- 4) **usługi** – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
 - a) **usług gastronomii** – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - b) **usług handlu detalicznego** – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - c) **usług handlu hurtowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - d) **usług edukacji** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - e) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - f) **usług nauki** – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - g) **usług biurowych i administracji** – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - h) **usług sportu i rekreacji** – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - i) **usług kultury i rozrywki** – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
 - j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami,

- kllinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- k) **usług kultu religijnego** – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- l) **usług turystyki** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych;
- m) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) **usług rzemieślniczych kategorii A** – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- o) **usług rzemieślniczych kategorii B** – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 5) **zieleni urządzonej** - należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

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

- 1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków;
 - 2) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wysokość budowli mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu.
6. Ustalenia ust. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 7.

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

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

§ 8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, obejmującą historyczny układ ruralistyczny tożsamy z terenem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy;
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych;

- c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zagrodowych zespołów zabudowy;
- d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- f) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- g) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu dworskiego możliwa jest również w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- h) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - nowe budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż);
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglстым, matowym;
 - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 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;
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- i) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne;
- j) ustala się zakaz stawiania garaży i budynków gospodarczych blaszanych;
- k) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- l) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- m) ustala się zakaz stawiania wolnostojących, nieosłoniętych blaszanych silosów - dopuszczalne są silosy obudowane materiałem elewacyjnym, w budynkach lub

- usytuowane na tyłach istniejącej zabudowy gospodarczej - o maksymalnej wysokości nie większej niż ta zabudowa;
- n) ustala się zakaz stosowania siddingu jako materiału elewacyjnego;
 - o) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu;
 - p) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny jako wziemnych lub osłoniętych zielenią zimozieloną, w miejscach nieekspozowanych;
- 2) wskazuje się następujące obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- a) budynek gospodarczy z gołębnikiem w zespole dworskim, obecnie budynek gospodarczy – ul. Słoneczna 21, dz. nr 2/43;
 - b) dwór w zespole dworskim - ul. Słoneczna 16, dz. nr 2/2;
 - c) budynek mieszkalno-gospodarczy w zespole dworskim - ul. Słoneczna 20, dz. nr 2/34, 2/45;
- 3) określa się dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie;
- a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - e) należy stosować na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym), w przypadku budynków o historycznie innym pokryciu należy stosować te właściwe dla danego obiektu;
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
 - h) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „sidding”;
- 4) wskazuje się następujące stanowisko archeologiczne - nr 13/13/84-27 AZP (śląd osadniczy kultury przeworskiej z okresu rzymskiego, śląd osadniczy z pradziejów, śląd osadniczy z fazy młodszej wczesnego średniowiecza, osada z XIII-XIV wieku);
- 5) w obrębie i w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt. 4 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Granice terenów 1US-UK, 2US-UK, 1ZP, 2ZP, 5WS stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Tereny oznaczone symbolami 1US-UK, 2US-UK, 1ZP, 2ZP, 5WS stanowią obszary przestrzeni publicznej.

3. Na terenach wskazanych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, zieleni i tymczasowych obiektów usługowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 10.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek (dla zabudowy nierolniczej) – 1000m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek (dla zabudowy nierolniczej) – 20m;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, o szerokości: 10m, po 5m od osi linii;
- 2) wskazuje się strefę technologiczną od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, 6,3MPa, o szerokości: 35m, po 17,5m od osi gazociągu;
- 3) w obrębie stref technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:
 - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m; z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) dla strefy technologicznej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, 6,3MPa, zakaz obowiązuje w pasie 4m, po 2m od osi gazociągu;
 - c) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii, słupów oraz infrastruktury gazociągu;
- 4) dla terenów zieleni urządzonej ZP ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
 - 4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych;
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;

- b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
 - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
 - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m;
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3,0m;
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4,0m;
 - f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo, w sposób:
- 1) w ilościach wynoszących:
 - a) co najmniej 2 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny; w tym także w zabudowie zagrodowej, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) dla terenu 1MNW-MNB ustala się co najmniej 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - c) dla terenów 1US-UK i 2US-UK ustala się:
 - obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług;
 - dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc do parkowania zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, zieleń urządzona, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
 - dla rowerów: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
 - d) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
 - następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług;
 - 2) dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;
 - 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
 - 4) miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;

- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 13.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej;
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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

§ 14.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW** do **6MNW**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
 - b) zieleń urządzone;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m².
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 0,80;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 9m,

- b) budynki poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego:
 - mieszkalne: 9m,
 - wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: 7m;
 - c) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5,
 - d) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 8) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 3) nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego;
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 9) zasady kształtowania dachów:
- a) zabudowa w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży;
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

- 10) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 - ustala się wskaźnik:
 - a) dla terenów 3MNW i 4MNW – co najmniej 340m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla pozostałych terenów - co najmniej 500m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m^2 ;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 16.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MNW-MNB**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m^2 ;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m^2 .
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 1,20;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 9m, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: 7m;

- c) budowle: 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4-5;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d;
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży;
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
- 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - b) 750m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
- 5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 17.

- 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW-RZM** do **6MNW-RZM**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
 - b) zieleń urządzone;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) infrastruktura techniczna.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;

- 2) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - 4) ustala się zakaz:
 - a) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - b) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - c) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - d) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - e) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - f) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - g) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - k) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - 5) działalności związanej z peletowaniem słomy;
 - 6) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
 - 7) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
 - 8) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 1,50;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 9m;
 - b) budowle: 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
 - 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 8) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
 - 9) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 3), nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
 - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego;
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
 - 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki mieszkalne w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączy dachowych o

- kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynki niemieszkalne w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego o wysokościach:
- do 4m: dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym pokryciu dachu - ich kolorystyka nie może wyróżniać się w krajobrazie wsi lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub dachówką cementową lub blachodachówką - w kolorze ceglastym, matowym; budynki takie powinny być sytuowane w głębi działki;
 - powyżej 4m: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym, matowym;
- 11) ustala się wskaźnik:
- a) co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 12;
 - b) co najmniej 1500m² powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 12) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² - ustala się wskaźnik:
- a) dla terenów 1MNW-RZM i 3MNW-RZM – co najmniej 400m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla pozostałych terenów - co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego;
 - b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 18.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rysunku planu miejscowego oznaczony symbolem **1MW**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

3. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 2,00;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki 9m;
 - b) budowle 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) nowe budynki - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
 - 8) zasady kształtowania dachów - dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 9) ustala się wskaźnik - co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
 - 10) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni użytkowej wielorodzinnego budynku mieszkalnego.
4. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
5. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MWW** do **3MWW**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
 - b) zieleń urządzona;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 2,00;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki 9m;
 - b) budowle 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
 - 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 7) nowe budynki - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
 - 8) zasady kształtowania dachów - dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 9) ustala się wskaźnik - co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
 - 10) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni użytkowej wielorodzinnego budynku mieszkalnego.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
5. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1U** oraz **2U**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 1,00;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 12m, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: 7m;
 - c) budowle: 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4-5;
- 6) zasady kształtowania dachów dla budynków:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d;
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży;
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UK** oraz **2US-UK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji;
 - b) usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona;
 - b) drogi wewnętrzne;
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 1,20;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 9m,
 - b) budynki poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 12m, zastrzeżeniem lit. c;
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 7m;
 - d) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5,
 - e) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5 dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) nowe budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 8) zasady kształtowania dachów dla budynków:
- a) zabudowa w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połączeń dachowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży;

- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 3. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. a, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną lub celem powiększenia innej działki.

Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 22.

- 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZM**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz:
 - 1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - 2) działalności związanej z peletowaniem słomy;
 - 3) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
 - 4) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
 - 5) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.
- 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
 - 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 0,80;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z przebiegiem na rysunku planu;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 9m,
 - b) budowle: 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
 - 7) ustala się zasady kształtowania dachów - dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach

- historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) ustala się wskaźnik: co najmniej 3000m² powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dot. powierzchni nowo wydzielanej działki: dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 23.

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP** oraz **2ZP**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego;
- 1) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
 - 4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 9m z zastrzeżeniem § 6 ust. 4-5;
 - 5) zasady kształtowania dachów - dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.
3. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 24.

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1IK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren kanalizacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 1,00;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 5m;
 - b) budowle: 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
 - 5) ustala się zasady kształtowania dachów - dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 25.

1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1IE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - teren elektroenergetyki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,90;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,05;
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,00;
 - b) maksymalny: 1,00;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki: 9m;
 - b) budowle: 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 4-5;
 - 5) ustala się zasady kształtowania dachów - dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 26.

1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS** do **5WS**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) przejazdy mostkowe;
 - b) infrastruktura techniczna;
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się odcinkowe zarurowanie cieku wodnego.

§ 27.

1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL** oraz **2KDL**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **4KDD**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29.

1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **4KR**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna;
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

§ 31.

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

Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów sporządzony został na podstawie uchwały nr X/178/2025 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 7 marca 2025 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Budziszów jest przede wszystkim: zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m², ustalenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, ustalenie komunalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 5/9, która jest własnością gminy Kobierzyce oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku planów częściowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń poprzez wprowadzenie określonych funkcji.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo – usługowy oraz rolniczy charakter terenów sąsiednich.
2. Wyznaczając pod zabudowę uwzględniono walory krajobrazowe oraz walory architektoniczne, tak aby tereny na objętym planem obszarze komponowały się z terenami sąsiadującymi.
3. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego oraz ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej, zabudowy zagrodowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i teren zieleni urządzonej.
4. W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r.

poz. 731) ustalono między innymi stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, na obszarze objętym planem miejscowym wskazano strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV oraz strefę kontrolowaną od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, 6,3MP. Wyznaczono również tereny zieleni urządzonej, dla których ustalono zakaz zabudowy.
6. Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem ja i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji istniejących funkcji, w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności i partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem miejscowym ustalono strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych i strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz wskazano lokalizację stanowiska archeologicznego 13/13/84-27 AZP i obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z wnioskiem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
8. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, ustalono w uchwale przepisy dotyczące zasad jej modernizacji, rozbudowy i budowy.
9. W zakresie potrzeby związanej z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej i zabudowy zagrodowej.
10. W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono fakt, że obszar objęty planem jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym wodociągową.
11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustalono tereny zieleni urządzonej.
12. Zgodnie z wymogami art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - 2) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce ustalono,

iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem.