

UCHWAŁA NR VIII /159/2019 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLI/822/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 24 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **infrastrukturze technicznej** - 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii 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;
- 4) **obszar obowiązkowego zagospodarowaniem zielenią** - nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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 zewnętrznego,
- d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 7) **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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 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) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią;
- 11) granica terenów zamkniętych.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. . Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **budownictwo** - należy przez to rozumieć tereny firm i baz budowlanych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) **produkcja** – teren przeznaczony pod działalność polegającą na montażu i kompletacji elementów i modułów elektronicznych i wysyłki zmontowanych modułów do klienta oraz rzemiosło;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, z zakresu:
 - a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
 - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
 - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,

- d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, w tym place zabaw,
- e) administracja publiczna;
- 5) **zabudowa usługowa** - teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych z zakresu:
- a) **finanse** - usługi związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalnymi i rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) **gastronomia i rozrywka** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - c) **handel detaliczny** - usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedaży do 150m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **kultura** - teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - e) **niepubliczne usługi oświaty** - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, w tym również weterynaryjnych oraz poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - g) **obsługa firm i klienta** - usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - h) **obsługa pojazdów samochodowych** - obiekty przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy, wynajmu, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej, z wyłączeniem stacji paliw, za wyjątkiem stacji LPG na terenie 9U,
 - i) **sport i rekreacja** - obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - j) **transport** – obiekty związane z przewozem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem stacji paliw, a także usługi i obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - k) **turystyka** – działalność tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - l) **usługi drobne** - usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów, a także usługi i obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

- 7) **zabudowa zagrodowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) M, MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MN/U - do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) 2UP, 3UP - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży, do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) US - do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - f) RM/MN oraz RM - do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach historycznego założenia, położonego w centrum wsi (kościół parafialny p.w. św. Wojciecha, wpisany do rejestru zabytków decyzją A/1225/1786 z dnia 20.08.1966 r. wraz z przykościelnym cmentarzem, ogrodzony murem cmentarnym - ujętymi w wykazie zabytków oraz z budynkiem bramnym cmentarza, obecnie mieszkalnym, wpisany do rejestru zabytków decyzją A/1132/1-2 z dnia 27.02.2009 r. a także z terenem dawnego cmentarza ewangelickiego, obecnie parkiem - obie części i z przybudowanym do muru cmentarza budynkiem dawnej remizy strażackiej);
- 2) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:
 - a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy,
 - b) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, budynku bramnego, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni, dawnej remizy,

- c) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków, teren ten należy zachować jako zieleni,
 - d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
 - e) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
 - f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 3) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Domasław (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - d) nowa zabudowa powinna 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, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe, o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku powyżej 38°, przy czym symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic), dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - f) dachy kryte drobnoformatową dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglonym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) 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, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - h) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding” oraz blachy trapezowej, jako materiałów okładzinowych,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - j) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - k) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

- n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - o) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
- a) wieża kościoła, ul. Wrocławska – rejestr zabytków A/1225/1786 z dnia 20.08.1966 r.,
 - b) budynek bramny, obecnie budynek mieszkalny, ul. Wrocławska 34 - rejestr zabytków A/1132/1-2 z dnia 27.02.2009r.,
 - c) ogrodzenie, mur wokół kościoła, ul. Wrocławska - rejestr zabytków A/1132/1-2 z dnia 27.02.2009r.;
- 6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym:
- a) priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
 - b) dążenie do pełnej rewaloryzacji obiektów;
 - c) zachowanie historycznej bryły; kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 7) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) zespół kościoła obronnego, ul. Wrocławska,
 - b) cmentarz poewangelicki,
 - c) zespół dworca, ul. Tyniecka,
 - d) budynek stacji kolejowej, ul. Tyniecka,
 - e) budynek gospodarczy, ul. Tyniecka,
 - f) budynek WC, ul. Tyniecka,
 - g) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 1,
 - h) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 3,
 - i) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 7,
 - j) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 8,
 - k) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 11,
 - l) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 7,
 - m) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 14,
 - n) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 41, 41a,
 - o) remiza strażacka;
- 8) dla, obiektów, o których mowa w pkt 6:
- a) należy zachować 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) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - f) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,

- g) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - h) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),
 - i) nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów,
 - j) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 9) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
- a) nr 8/87/82-28 AZP - osada kultury łużyckiej, kultury przeworskiej, z pradziejów,
 - b) nr 89/90/91/82-28 AZP - osada, cmentarzysko wielokulturowe,
 - c) nr 14/93/82-28 AZP osada kultury pucharów lejowatych, kultury łużyckiej, kultury przeworskiej, z pradziejów, wczesnego średniowiecza,
 - d) nr 15/94/82-28 AZP - osada z późnego średniowiecza, ślad osadniczy kultury przeworskiej, z pradziejów i z wczesnego średniowiecza,
 - e) nr 16/95/82-28 AZP - osada kultury łużyckiej, przeworskiej, z pradziejów, ślad osadniczy kultury unietyckiej, z wczesnego średniowiecza,
 - f) nr 17/96/82028 AZP - osada kultury łużyckiej, z pradziejów, ślad osadniczy z neolitu,
 - g) nr 18/97/82-28 AZP - osada z pradziejów,
 - h) nr 30/109/82-28 AZP - osada z pradziejów, w odniesieniu, do których obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 10) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 11) wyznacza się strefę "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej zespół kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym, w której obowiązuje priorytet działań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 12) dla całego obszaru objętego planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolami 1UP, 2UP, 3UP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1US i 2US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów MN, MW i RM/MN - 1000 m²,
 - b) dla terenów MN/U - 1200 m²,
 - c) dla terenów U, M - 1500 m²,
 - d) dla terenów US, UP, P/U - 2000 m²,
 - e) dla terenów E, K, IT, ZP - 30 m²,
 - f) dla terenów KDZ, KDL, KDD, KDW, KD PJ, KDg - 2 m²,

- g) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 10 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów MN, MW, M, RM/MN, MN/U, U, US, UP, P/U - 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

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

- 1) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wyznacza się strefy o szerokości 30m (po 15m od osi linii) oraz dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV wyznacza się strefy o szerokości 10m (po 5m od osi linii), w obrębie których obowiązują:
 - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m;
 - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
 - c) przepisy odrębne;
- 2) ujawnia się na rysunku planu granice terenów zamkniętych ustalonych przez ministra do spraw transportu.

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m x 5m,
 - d) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

§ 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, (stwierdzona nieważność)¹ obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (stwierdzona nieważność)², pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

¹ Stwierdzona nieważność dot. §13 ust.1 pkt 2 w części „rozbudowę” i „oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej”, §21 oraz załącznika graficznego nr1 do uchwały w zakresie, w jakim wyznacza on tereny 2UP i 3UP – uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr VIII/159/2019 z dnia 27

3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) 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) ujawnia się przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) należy uwzględnić ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

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) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z wyłączeniem terenów: 2UP, 3UP, 1US, 2US.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków - ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 49MN, ustala się:

czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.58.2019.MS2 z dnia 19 sierpnia 2019r.

² Stwierdzona nieważność dot. §13 ust.1 pkt 2 w części „rozbudowę” i „oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej”, §21 oraz załącznika graficznego nr1 do uchwały w zakresie, w jakim wyznacza on tereny 2UP i 3UP – uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr VIII/159/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.58.2019.MS2 z dnia 19 sierpnia 2019r., prawomocność rozstrzygnięcia nadzorczego od dnia 2 września 2020r.

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii i rozrywki,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
- f) obsługi firm i klienta,
- g) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc parkingowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:
 - a) dla terenu 1MN:
 - 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 6m od strony drogi wewnętrznej KDW,
 - b) dla terenu 2MN:
 - 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
 - c) dla terenu 4MN - 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,

d) dla terenu 5MN:

- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
- 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,

e) dla terenu 6MN:

- 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 6m od drogi wewnętrznej KDW,

f) dla terenów 8MN, 9MN:

- 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
- 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 3 m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,

g) dla terenów 10MN, 16MN:

- 6m od strony drogi wewnętrznej KDW,
- 10m od strony terenu kolejowego 1KK,

h) dla terenów 11MN, 13MN:

- 8m od dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- 6m od drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

i) dla terenu 12MN - 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,

j) dla terenu 13MN - 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD, drogi publicznej klasy lokalnej 5KDL oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,

k) dla terenu 14MN:

- 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 6m od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ oraz dróg wewnętrznych KDW,
- 10m od strony terenu kolejowego 1KK,

l) dla terenu 15MN - 10m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz terenu kolejowego 1KK,

m) dla terenu 17MN:

- 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- 5 i 10m od strony terenu 1P/U,

n) dla terenu 18MN:

- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,
- 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

o) dla terenu 19MN:

- 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
- 10m od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,
- 10m od strony terenu kolejowego 1KK,
- 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,

p) dla terenu 20MN:

- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,
- 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,

- q) dla terenu 21MN:
- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - 15m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- r) dla terenów 3MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 40MN - 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
- s) dla terenów 26MN, 30MN:
- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6-8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL;
 - 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- t) dla terenów 27MN, 28MN, 38MN, 39MN, 41MN, 42MN - 6m od strony od drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz dróg wewnętrznych KDW,
- u) dla terenu 29MN - 6m od strony od drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- v) dla terenów 31MN, 32MN - 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- w) dla terenu 34MN - 6m od strony od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- x) dla terenu 35MN - 6m od strony publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPI,
- y) dla terenu 36MN:
- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPI,
- z) dla terenu 37MN:
- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL;
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- aa) dla terenów 43MN, 45MN, 46MN - 6m od strony od drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz dróg wewnętrznych KDW,
- bb) dla terenu 44MN - 6m od strony dróg wewnętrznych KDW,
- cc) dla terenu 47MN:
- 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- dd) dla terenu 48MN:
- 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m i 10m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- ee) dla terenu 49MN:
- 6m od strony od drogi wewnętrznej KDW,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;
- 5) dla terenów 17MN, 19MN i 48MN ustala się:
- a) dla terenu 17MN - urządzenie 5m i 10m pasa obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią wzdłuż granicy z terenem 1P/U, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenu 19MN - urządzenie 10m pasa obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią wzdłuż granicy z terenem 8KDPI, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu 48MN - urządzenie 10m pasa obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią wzdłuż granicy z częścią terenu 9WS, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne i usługowe - 12m,

- budynki gospodarcze i garaże - 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 15m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 4 i 8, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, o spadkach połączeń dachowych od 25° do 45°,

b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

d) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),

e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;

9) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,

b) 750 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla usług dodatkowo:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,

- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,

- każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN/U** do **28MN/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;

2) usługi z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii i rozrywki,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświaty,

e) obsługi firm i klienta,

f) usług drobnych,

g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

h) oraz dodatkowo dla terenów 3MN/U, 5MN/U, 12MN/U i 21MN/U - usługi z zakresu obsługi pojazdów samochodowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastruktury technicznej;

b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

c) miejsc parkingowych;

d) budynków gospodarczych, wiat, garaży;

e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

2) zieleni.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna – 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:

a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U:

- 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

b) dla terenu 3MN/U:

- 6m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 10m od strony terenu kolejowego 1KK

c) dla terenu 4MN/U:

- 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 10m od strony terenu kolejowego 1KK,

d) dla terenów 5MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 20MN/U, 22MN/U, 23MN/U - 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

e) dla terenów 6MN/U, 11MN/U:

- 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 10m od strony terenu kolejowego 1KK,

f) dla terenu 7MN/U:

- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 6-8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL
- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

g) dla terenu 8MN/U:

- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 6-8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

h) dla terenów 14MN/U, 25MN/U:

- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 6m od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego KD PJ,

i) dla terenów 15MN/U, 16MN/U:

- 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- 6m od strony dróg wewnętrznych KD W,

j) dla terenu 17MN/U:

- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 10m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL;

k) dla terenów 18MN/U, 21MN/U:

- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,

l) dla terenu 19MN/U:

- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 6m od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego KD PJ,

- 12m od strony lasu,
- m) dla terenu 24MN/U - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- n) dla terenu 26MN/U - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL, od strony drogi wewnętrznej KDW oraz od strony publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPJ,
- o) dla terenu 27MN/U:
 - 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 8m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- p) dla terenu 28MN/U:
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- q) dla terenu 29MN/U:
 - 6m od strony dróg wewnętrznych KDW,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
 - 10m od strony z terenami 12U i 14U;
- 5) dla terenu 29MN/U ustala się urządzenie 10m pasa obszaru obowiązkowego zagospodarowania zielenią wzdłuż granicy z terenami 12U i 14U, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 4 i 8, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) na pozostałych terenach - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasytm, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik - co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodinnym.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - f) obsługi firm i klienta,
 - g) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) lokalizowania silosów,
 - b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - c) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - d) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - e) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) dla terenów 1RM/MN, 2RM/MN - 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ oraz terenu kolejowego 1KK,
 - b) dla terenu 3RM/MN:
 - 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6-8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - c) dla terenu 4RM/MN - 6m od strony od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - d) dla terenów 5RM/MN, 13RM/MN, 15RM/MN:
 - 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - e) dla terenu 6RM/MN:

- 10m od strony od terenu kolejowego 1KK,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- f) dla terenów 7RM/MN:
- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- g) dla terenu 8RM/MN:
- 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 6m od strony dróg wewnętrznych KDW,
- h) dla terenu 9RM/MN - 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- i) dla terenu 10RM/MN:
- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- j) dla terenów 11RM/MN:
- 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- k) dla terenu 12RM/MN - 10m od strony od drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- l) dla terenu 14RM/MN - 6m od strony od drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz drogi wewnętrznej KDW;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków – 12m,
- b) dla budowli:
- wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 4 i 8, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, o spadkach połączeń dachowych od 25° do 45°,
- b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglącym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik:
- a) co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
- b) co najmniej 2000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 lit. a i b parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

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

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jedno gospodarstwo rolne,
 - c) dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - f) obsługi firm i klienta,
 - g) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) usługi nie mogą przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. 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 jednorodzinnych w układzie wolnostojącym, lub bliźniaczym;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - b) 10m od granicy terenu kolejowego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 4 i 8, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 35° do 45°,

- b) kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej (dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;

8) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 120 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
- b) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
- c) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m².

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW** do **4MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi z zakresu:
 - finansów,
 - gastronomii i rozrywki,
 - handlu detalicznego,
 - niepublicznych usług oświaty,
 - niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - obsługi firm i klienta,
 - usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 2) zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej działki;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m².

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10 m - od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 4 i 8, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),

e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. d, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku,

9) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej 120 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,

b) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m².

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

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1500 m² dla budynku wielorodzinnego,

b) 1000 m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,

c) 750 m² dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

b) dla usług:

- nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,

- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,

- każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz lokalizacji nowych wolnostojących zespołów garaży.

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

1) usługi publiczne;

2) usługi z zakresu:

a) kultury,

b) niepublicznych usług oświaty.

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

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastruktury technicznej,

b) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleni.

3. Obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 8m;

b) dla budowli – 12m;

5) zasady kształtowania dachów – stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

1) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;

2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających sąsiadujących ciągów lub dróg publicznych;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 21. (stwierdzona nieważność)³

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKr**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

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

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastruktury technicznej,

b) dróg wewnętrznych, dojazd, ciągów pieszych,

c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleni.

3. Na terenie zabytkowego zespołu kościelnego wraz z cmentarzem obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych.

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

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

³ Stwierdzona nieważność dot. §13 ust.1 pkt 2 w części „rozbudowę” i „oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej”, §21 oraz załącznika graficznego nr1 do uchwały w zakresie, w jakim wyznacza on tereny 2UP i 3UP – uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr VIII/159/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław – rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Dolnośląskiego Nr NK-N.4131.52.58.2019.MS2 z dnia 19 sierpnia 2019r., prawomocność rozstrzygnięcia nadzorczego od dnia 2 września 2020r.

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,5;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;

5) zasady kształtowania dachów - stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej kościoła;

2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających sąsiadujących ciągów lub dróg publicznych;

3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się realizację stanowisk parkingowych w formie terenowych miejsc parkingowych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 12U, 15U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:

1) budownictwa;

2) finansów;

3) gastronomii i rozrywki;

4) handlu detalicznego i hurtowego;

5) niepublicznych usług oświaty;

6) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

7) obsługi firm i klienta;

8) obsługi pojazdów samochodowych;

9) transportu;

10) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastruktury technicznej,

b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) miejsc parkingowych,

d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,

e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia - ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu,

wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

- 2) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:
 - a) dla terenu 1U:
 - od 15 do 18m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 10m od strony terenu kolejowego 1KK,
 - b) dla terenu 12U:
 - 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;
 - c) dla terenu 15U:
 - 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 6m od strony drogi wewnętrznej KDW;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12m
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **5U**, **6U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) niepublicznych usług oświaty;
- 5) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 6) obsługi firm i klienta;
- 7) usług drobnych,
- 8) dodatkowo dla terenów 5U i 6U - transportu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- a) dla terenu 2U:
 - 8m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - 10 m oraz od strony terenu kolejowego 1KK,
 - b) dla terenów 5U i 6U - 8m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków - 12m
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe, w tym mansardowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° do 65°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną, matową, w kolorze ceglastym,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - d) zaleca się realizację naczółków dachowych,
 - f) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. c i g, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
 - 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
 - 6) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
6. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki, w tym wypiek pieczywa;
- 3) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) niepublicznych usług oświaty;
- 5) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 6) obsługi firm i klienta;
- 7) usług drobnych.

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

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdami mechanicznymi, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 11KDD i drogi publicznej klasy lokalnej 6KDL;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:
 - a) 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 6m od strony publicznej klasy dojazdowej KDD;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków - 12m
- b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, w tym mansardowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° - 65°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną, matową, w kolorze ceglastym,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - d) zaleca się realizację naczółków dachowych,
 - h) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - i) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. c i g, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U, 7U, 8U, 10U, 13U, 14U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego;
- 4) niepublicznych usług oświaty;
- 5) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 6) obsługi firm i klienta;
- 7) usług drobnych;
- 8) dodatkowo dla terenu 14U – transportu i budownictwa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc parkingowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla terenu 4U:

- 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 6m od strony publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDPI;

b) dla terenu 7U:

- 10m od strony terenu kolejowego 1KK,
- 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.

c) dla terenu 8U - 10 m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

d) dla terenu 10U:

- 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
- 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;

e) dla terenu 13U - 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,

f) dla terenu 14U:

- 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ,
- 6m od strony drogi wewnętrznej 34KDW;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków - 12m
- b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 15m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów

a) dla terenów dachy **4U, 7U, 8U, 10U**:

- dachy dwuspadowe, w tym mansardowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° - 65°,
- kryte dachówką ceramiczną, matową, w kolorze ceglonym,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- zaleca się realizację naczółków dachowych,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
- suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w tiret trzeci i szósty, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku,

b) dla terenów dachy **13U, 14U** - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

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

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
- c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:

- 1) finansów;
- 2) gastronomii i rozrywki;
- 3) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) niepublicznych usług oświaty;
- 5) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 6) obsługi firm i klienta;
- 7) obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacji gazu LPG;
- 8) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc parkingowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdami mechanicznymi, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:
 - a) 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 6m od strony publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPJ;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12m
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, w tym mansardowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° - 65°,
 - b) kryte dachówką ceramiczną, matową, w kolorze ceglonym,
 - c) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - d) zaleca się realizację naczółków dachowych,
 - e) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,

g) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w lit. c i f, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%; w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,

b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,

d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii i rozrywki,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświaty,

e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

f) obsługi firm i klienta,

g) turystyki,

h) usług drobnych;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastruktury technicznej,

b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) miejsc parkingowych,

d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,

e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

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

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług polegających na prowadzeniu działalności związanej z: logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi, wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, skupem i składowaniem surowców wtórnych, przeróbką drewna i produkcją wyrobów z drewna oraz prowadzeniem zakładów kamieniarskich.

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

- 1) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,8;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
 - a) 17m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej 2KDZ,
 - b) 10m od strony drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ,
 - c) 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - d) od 8,8m do 9,6m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 30° - 65°, z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszcza się dachy o innych formach niż określone w lit. n, w tym dachy mansardowe, o dowolnym kącie nachylenia połaci, pod warunkiem, że łączna powierzchnia połaci płaskich nie będzie przekraczać 40% powierzchni wszystkich połaci dachu budynku,
 - c) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° ÷ 45°,

- d) kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej (dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym),
 - e) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- 9) ustala się wskaźnik - co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:
 - a) w sytuacji realizacji funkcji mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - c) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - d) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - e) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - f) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - g) 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 parkingowe, w ilości określonej w lit. a-e;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja,
- 2) usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego,
 - d) obsługi firm i klienta,
 - e) niepublicznych usług oświaty,
 - f) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - g) usług drobnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc parkingowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

3. Dla funkcji, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z:

- a) prowadzeniem działalności związanej z logistyką, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu
- b) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,
- c) zakładów kamieniarskich,
- d) recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, skupem i składowania surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.;
- e) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,
- b) maksymalna: 3,0;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz od strony terenu kolejowego 1KK;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków - 12m,
- b) dla budowli - 15m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

4. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych:

- a) dla produkcji – 1 miejsce parkingowe na 5 stanowisk pracy,

- b) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - c) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - d) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - e) w obiektach usługowo-handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług publicznych oraz zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

- 2) zieleni.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1US w odległości 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
 - b) dla terenu 2US w odległości 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL oraz od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:

a) na terenie 1US - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych,

b) na terenie 2US:

- dachy dwuspadowe, w tym mansardowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 38° - 65°,
- kryte dachówką ceramiczną, matową, w kolorze ceglonym,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- zaleca się realizację naczółków dachowych,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
- suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, o których mowa w tiret trzeci i szósty, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną. 5 Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych
- 2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających sąsiadujących ciągów lub dróg publicznych;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) boisk i placów zabaw,
 - b) wiat,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 6 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

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

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym związanej z gospodarką leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **3R**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **9WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem budowli hydrotechnicznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastruktury technicznej i drogowej;
 - b) przepustów,
 - c) zieleni;
- 3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie odcinków cieków wodnych.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1E** do **6E**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury - elektroenergetyki.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków - 5 m,
 - b) budowli – 10 m.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1K**, **2K** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury - kanalizacja.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT**, **2IT**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – 5m,
 - b) budowli - 12m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe, obiekty i urządzenia związane z transportem kolejowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – place, bazy, składy, magazyny wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania, zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 9m;
- 5) zasady kształtowania dachów - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

- 1) dla 1KDZ – zmienna - od 16m do 21m;
- 2) dla 2KDZ – zmienna - od 15m do 23,5m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **6KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

- 1) dla 1KDL – zmienna - od 12,5m do 14m;
- 2) dla 2KDL – zmienna - od 10m do 12,5m;
- 3) dla 3KDL – zmienna - od 15m do 19,5m;
- 4) dla 4KDL – zmienna - od 11,5m do 16m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 5) dla 5KDL – zmienna - od 10m do 30m;
- 6) dla 6KDL – zmienna - od 8m do 13m, z lokalnym poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **13KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

- 1) dla 1KDD – 10m i 14m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) dla 2KDD, 8KDD, 9KDD, 14KDD – 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla 3KDD, 4KDD, 15KDD, 16KDD – 10m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 4) dla 5KDD – 7,5m i 10m;
- 5) dla 6KDD – zmienna - od 5m do 9m;
- 6) dla 7KDD – zmienna - od 4,5m do 11m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 7) dla 10KDD – zmienna - od 7,5m do 11m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) dla 11KDD – zmienna - od 7,5m do 9m;
- 9) dla 12KDD, 17KDD – 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania;
- 10) dla 13KDD – zmienna - od 10m do 11m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDPJ** do **8KDPJ**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla 1KDPJ - zmienna - od 3,8m do 4,6m,
 - b) dla 2KDPJ – zmienna - od 3m do 16m,
 - c) dla 3KDPJ – zmienna - od 4,5m do 6,5m,
 - d) dla 4KDPJ – zmienna - od 4m do 5m,
 - e) dla 5KDPJ – zmienna - od 5,5m do 6m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - f) dla 6KDPJ – 6m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - g) dla 7KDPJ – zmienna - od 5,5m do 8m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - h) dla 8KDPJ – 5m;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, wyznaczonych na rysunku planu.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **34KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi 1KDW, 6KDW, 7KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 34KDW – 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) dla drogi 2KDW – 8 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - c) dla drogi 3KDW – 6 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - d) dla drogi 4KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW – 8 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie placu do zawracania oraz w rejonie skrzyżowania,
 - e) dla drogi 5KDW – 7 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie placu do zawracania,
 - f) dla drogi 8KDW – 6 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie placu do zawracania,
 - g) dla drogi 12KDW – 14 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDg**, **2KDg**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren dróg transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDg – 5m,
 - b) 2KDg – zmienna - od 4m do 4,8m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu,
 - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - c) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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