

UCHWAŁA NR XXI/256/12
RADY GMINY KOBIERZYCE
z dnia 31 sierpnia 2012r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVI/424/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu (stwierdzona nieważność)¹ w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
- b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40%

¹ Stwierdzono nieważność: w części tekstowej i graficznej w zakresie terenu oznaczonego symbolem 23.3KDW - uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXI/256/12 z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach Domasław i Księginice - wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.01.2016r. – Sygn. akt II OSK 1351/14, który uprawomocnił się od dnia 21 stycznia 2016r.

powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;

2) obiekt usługowo-handlowy – obiekt o funkcji innej niż: obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, finanse, gastronomia, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m² powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, mierzona na poziomie terenu po zewnętrznym obrysie budynków w stanie wykończonym;

4) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie;

5) przeznaczeniu uzupełniające - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.

6) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem – zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

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

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) symbol określający przeznaczenie terenu złożony z oznaczenia literowego wraz z kolejnym numerem porządkowym;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

5) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;

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

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

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) **budownictwo** – tereny firm i baz budowlanych;

2) **produkcja** – tereny przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno – spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość;

3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;

4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;

5) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

a) **finanse** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,

b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- d) **handel hurtowy** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów (do 1000m² powierzchni użytkowej),
- e) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem: niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, etc., a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
- f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem: przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
- g) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, pracowni projektowych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video,
- h) **obsługa pojazdów samochodowych** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw – dopuszcza się stacje gazu LPG,
- i) **usługi publiczne** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej;
- j) **sport i rekreacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji;
- k) **kult religijny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z kultem religijnym, w tym budynków zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku);
- l) **turystyka** – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli,
- m) **zdrowie i opieka społeczna** –tereny przeznaczone pod działalność przychodni, klinik, centrów medycznych, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
- n) **transport** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 5000 m², a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- o) **wypoczynek** – tereny przeznaczone pod działalność urzędów, obiektów i ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe i parki rozrywki;
- 6) **zabudowa zagrodowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 7) **zieleń urządzonea** - tereny takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje, z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urzędów rekreacji;
- 8) **infrastruktura techniczna** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urzędów służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 9) **elektroenergetyka** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urzędów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 10) **kanalizacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urzędów związanych z odprowadzaniem ścieków, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 11) **zaopatrzenie w wodę** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urzędów związanych z zaopatrzeniem w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania, pompownie), wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 12) **infrastruktura techniczna** – tereny obiektów, sieci i urzędów, związanych z: dostarczaniem energii elektrycznej, wody, gazu oraz odbiorem wód opadowych i oczyszczaniem i odbiorem ścieków, telekomunikacją;

- 13) **tereny lasów i zadrzewień** – grunty leśne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 14) **tereny rolne** – grunty rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 15) **tereny wód powierzchniowych** – tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych: stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej;
- 16) **rzemiosło** – tereny przeznaczone pod działalność, o której mowa w ustawie o rzemiośle.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 2.1MN – 2.40MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1.1RM/MN – 1.14RM/MN, 4.1MN/U - 4.20MN/U, 5.12U, 5.14U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 3.1MW – 3.4MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 13.1RM, 13.2RM, 14.1R/B – 14.15R/B - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) w granicach oznaczonych na rysunku planu ekosystemów wodno-łąkowych ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - b) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.
- 6) w odległości do 4 m. od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

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

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ustala się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu kościelnego** wraz z terenem dawnego cmentarza przykościelnego i poewangelickiego, budynkiem bramnym cmentarza i murem cmentarnym, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkarnej, zieleni;
 - 2) obowiązują działania rewaloryzacyjne i odtworzeniowe, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;
 - 3) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków, teren ten należy zachować jako zieleni;
 - 4) (stwierdzona nieważność)²

²Stwierdzono nieważność: §6 ust.2 pkt 4, §6 ust.7 zdanie drugie, §28 ust.3, §7 pkt1 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §7 pkt2 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §7 pkt3 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §10 pkt2, §10 pkt5, §11 pkt3, §11 pkt4, §11 pkt5 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §11 pkt6 lit.d, §11 pkt7 lit.a we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §11 pkt7 lit.c, §11 pkt8 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §11 pkt10 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §13 ust.6 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §14 ust.6 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §16 ust.6 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §17 ust.6 pkt1 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §17 ust.6 pkt2 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §17 ust.6 pkt3 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §18 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §19 ust.5 we fragmencie: "na warunkach

3. Ustala się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** historycznego obszaru ruralistycznego wsi Domasław, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych i zastosowanego materiału, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) ustala się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych z długą kalenicą, z dopuszczeniem lukarn i świetlików;
- 6) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 7) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*);
- 8) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 9) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 10) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

4. Ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu zieleni urządzonej**, obejmującej teren dawnego cmentarza ewangelickiego (teren 9.2ZP), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu zieleni cmentarnej,
- 2) teren dawnego cmentarza należy zachować jako teren zielony z zakazem zabudowy.

5. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

1) 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.,
- 2) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej:

- a) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- b) należy dążyć do pełnej rewitalizacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia;
- c) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę;

określonych przez zarządcę drogi", §20 ust.5 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §21 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §22 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §23 ust.3 pkt1 lit.a we fragmencie: "18.3KDZ1/2", §23 ust.6 we fragmentach: "18.3KDZ1/2" i "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §24 ust.5 we fragmencie: "bez możliwości realizacji nowych zjazdów", §25 ust.6 we fragmencie: "bez możliwości realizacji nowych zjazdów", §26 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §27 ust.5 pkt1 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §27 ust.5 pkt2 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §27 ust.5 pkt3 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi" - uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/256/12 z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach Domasław i Księginice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2013r. – Sygn. akt II SA/Wr 14/13, który uprawomocnił się od dnia 19.04.2013r.

- d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- f) wpisanie do rejestru zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów uwzględnionych w rejestrze powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 5.

6. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w 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) budynek gospodarczy, ul. *Tyniecka 8*,
- l) dom mieszkalny, ul. *Tyniecka 11*,
- m) dom mieszkalny, ul. *Tyniecka 24, 24a*,
- n) dom mieszkalny, ul. *Wrocławska 7*,
- o) dom mieszkalny, ul. *Wrocławska 14*,
- p) dom mieszkalny, ul. *Wrocławska 41, 41a*,
- q) remiza strażacka.

2) dla obiektów ujętych w **ewidencji zabytków** ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- e) w przypadku dopuszczalności przebiccia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- f) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „*sidding*”;
- g) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („*baranki*”) zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp.);
- h) na wyeksponowanych elewacjach frontowych ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych);
- i) wpisanie do ewidencji zabytków nowych obiektów lub wykreślenie obiektów z ewidencji zabytków powoduje odpowiednio zastosowanie lub odstąpienie od spełnienia wymogów określonych w ust. 6.

7. Ustala się **strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej** obejmującej zespół kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym, w której obowiązuje priorytet działań konserwatorskich oraz zakaz prowadzenia działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu. (stwierdzona nieważność)³

8. W granicach obszaru objętego planem ustala się **strefę ochrony zabytków archeologicznych** (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

³ tamże

9. Stanowiska archeologiczne:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące zlokalizowane stanowiska archeologiczne:

- a) 1/83/82-28 AZP – ślad osadnictwa, neolit,
- b) 5/84/82-28 AZP – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, kultura przeworska, OWR późny; ślad osadnictwa, kultura łużycka, chronologia nieokreślona,
- c) 14/93/82-28 AZP – osada, wczesne średniowiecze; osada, pradziej; osada, kultura przeworska, laten późny; osada, kultura łużycka, chronologia nieokreślona; osada, KPL, neolit,
- d) 15/94/82-28 AZP – osada, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, pradziej; ślad osadnictwa, kultura przeworska, chronologia nieokreślona,
- e) 16/95/82-28 AZP – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; osada, pradziej; osada, kultura przeworska, laten OWR; osada, kultura łużycka, chronologia nieokreślona; ślad osadnictwa, kultura unietycka (?), epoka brązu I(?),
- f) 17/96/82-28 AZP – ślad osadnictwa, neolit; osada, kultura łużycka, chronologia nieokreślona; osada, pradziej,
- g) 18/97/82-28 AZP – osada (?), pradziej,
- h) 23/102/82-28 AZP – ślad osadnictwa, kultura przeworska, OWL faza D; ślad osadnictwa, pradziej,
- i) 30/109/82-28 AZP – osada (?), pradziej,

2) w obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej wyszczególnionych w§39 – 43 i § 47 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, (stwierdzona nieważność)⁴;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na (stwierdzona nieważność)⁵;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym (stwierdzona nieważność)⁶;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) W zakresie minimalnych powierzchni działek:
 - a) 1200 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1000 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
 - c) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - d) 1200 m² dla działki usługowej;
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek:
 - a) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
 - c) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - d) 20 m dla działki usługowej;
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

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

1. Elektroenergetyka:

- 1) dla dwutorowej, dwunapięciowej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych i wysokich napięć NN/WN 400kV/110kV relacji: *stacja Wrocław Południe - Pasikowice* ustala się strefę ochronną o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii);
- 2) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV Wrocław Klecina - Strzelin (*S-173*) ustala się strefę ochronną o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii);

⁴ tamże

⁵ tamże

⁶ tamże

- 3) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV wyznacza się strefy ochronne o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii);
- 4) w strefach określonych w pkt 1-3 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew i krzewów),
 - c) obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci lokalizacji innych obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenów w zasięgu strefy,
 - d) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dojazdu i dostępu do przewodów i słupów nośnych linii.
- 5) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 6) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia jako linii kablowych.

2. Teren zamknięty: w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej terenu zamkniętego, w odległości do 20m od granicy terenu kolejowego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności *ustawy o transporcie kolejowym*.

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

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 2) (stwierdzona nieważność)⁷;
- 3) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m,
 - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
 - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
 - d) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - e) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania;
- 5) (stwierdzona nieważność)⁸.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) (stwierdzona nieważność)⁹;
- 4) (stwierdzona nieważność)¹⁰;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, (stwierdzona nieważność)¹¹;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,

⁷ tamże

⁸ tamże

⁹ tamże

¹⁰ tamże

¹¹ tamże

- b) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- c) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
- d) (stwierdzona nieważność)¹²,
- e) ustala się zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, (stwierdzona nieważność)¹³,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowych do:
- szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez specjalistyczny zakład,
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów zachowania wymagań przepisów odrębnych,
- c) (stwierdzona nieważność)¹⁴;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania (stwierdzona nieważność)¹⁵, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
- b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, (stwierdzona nieważność)¹⁶;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- § 12.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM/MN, MN, MW, MN/U, U, UP, UKr, US, E, W, RM, KDD1/2, KDW, KDPj, KDWPj, KDg, R/B = 30%;
- 2) dla pozostałych terenów = 1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1.1 RM/MN** do **1.14 RM/MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

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

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

¹² tamże

¹³ tamże

¹⁴ tamże

¹⁵ tamże

¹⁶ tamże

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

4) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków jak na rysunku planu, w odległościach:

a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg 18.3KDL1/2 i 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*),

b) od 6 m do 8 m od linii rozgraniczających drogi 18.1KDL1/2 i 18.2KDZ1/2 (*ul. Tyniecka - droga powiatowa nr 1971D*),

c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg KDD1/2,

d) 6 m od linii rozgraniczającej dróg KDW,

e) od 9 m do 10m od granicy terenu kolejowego.

2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;

3) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;

4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

6) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;

8) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

9) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;

11) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

1) w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej lub zagrodowej z usługami:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,

b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych,

d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² powierzchni;

2) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,

b) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) ustala się wskaźniki:

- co najmniej 450m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu wolnostojącego,

- co najmniej 337m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu bliźniaczego,

d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych,

e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² powierzchni budynków mieszkalnych.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:

a) 2000 m² dla budynku zagrodowego,

b) 1000 m² dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,

c) 750 m² dla budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: zjazdy na nowozabudowywane tereny z dróg KDL1/2, KDD1/2, KDW(stwierdzona nieważność)¹⁷, KDPj lub przez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone jednym wjazdem do drogi wyższej klasy funkcjonalnej – (stwierdzona nieważność)¹⁸.

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

1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

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

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

c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) tereny oznaczone symbolami 1.5RM/MN – 1.12RM/MN oraz 1.14RM/MN znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały;

3) na terenie oznaczonym symbolem 1.13RM/MN znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 6 ust. 9 uchwały.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **2.1MN** do **2.40MN**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

¹⁷ Stwierdzono nieważność: w części tekstowej i graficznej w zakresie terenu oznaczonego symbolem 23.3KDW - uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXI/256/12 z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach Domasław i Księginice - wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21.01.2016r. – Sygn. akt II OSK 1351/14, który uprawomocnił się od dnia 21 stycznia 2016r.

¹⁸ Stwierdzono nieważność: §6 ust.2 pkt 4, §6 ust.7 zdanie drugie, §28 ust.3, §7 pkt1 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §7 pkt2 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §7 pkt3 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §10 pkt2, §10 pkt5, §11 pkt3, §11 pkt4, §11 pkt5 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §11 pkt6 lit.d, §11 pkt7 lit.a we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §11 pkt7 lit.c, §11 pkt8 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §11 pkt10 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę sieci", §13 ust.6 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §14 ust.6 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §16 ust.6 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §17 ust.6 pkt1 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §17 ust.6 pkt2 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §17 ust.6 pkt3 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §18 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §19 ust.5 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §20 ust.5 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §21 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §22 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §23 ust.3 pkt1 lit.a we fragmencie: "18.3KDZ1/2", §23 ust.6 we fragmencie: "18.3KDZ1/2" i "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §24 ust.5 we fragmencie: "bez możliwości realizacji nowych zjazdów", §25 ust.6 we fragmencie: "bez możliwości realizacji nowych zjazdów", §26 ust.6 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §27 ust.5 pkt1 we fragmencie: "za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §27 ust.5 pkt2 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi", §27 ust.5 pkt3 we fragmencie: "na warunkach określonych przez zarządcę drogi" - uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/256/12 z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach Domasław i Księginice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 20 lutego 2013r. – Sygn. akt II SA/Wr 14/13, który uprawomocnił się od dnia 19.04.2013r.

2) uzupełniająco: zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

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

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków jak na rysunku planu, w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczających dróg 18.3KDL1/2 i 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*);

b) od 6 m do 10 m od linii rozgraniczających dróg 18.1KDL1/2 i 18.2KDL1/2 (*ul. Tyniecka – droga powiatowa nr 1971D*);

c) od 6 m do 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,

d) 6 m od linii rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych KDW,

e) od 6 m do 9 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDPj,

f) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnym KDWpj,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;

3) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

5) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

6) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;

8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%,

b) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.26MN obowiązuje urządzenie 10m pasa zieleni izolacyjnej (nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej) wzdłuż granic działek, zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się wskaźniki:

- co najmniej 450 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu wolnostojącego,

- co najmniej 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu bliźniaczego,

e) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych,

f) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m².

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

- 1) na terenie 2.21MN ustala się zakaz realizacji nowych budynków;
- 2) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną.
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: zjazdy na nowozabudowywane tereny z dróg KDL1/2, KDD1/2, KDW, KDPj, KDWPj, KDg lub przez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone jednym wjazdem do drogi wyższej klasy funkcjonalnej – (stwierdzona nieważność)¹⁹.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren oznaczony symbolem 2.21MN znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 2 uchwały;
- 2) teren oznaczony symbolem 2.21MN znajduje się w granicach strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 6 ust. 7 uchwały;
- 3) budynek mieszkalny (dawny budynek bramny) znajdujący się w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.21MN wpisany jest do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 uchwały.
- 4) tereny oznaczone symbolami 2.13MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.20MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN, 2.27MN, 2.29MN, 2.30MN znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;
- 5) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami 2.2MN, 2.8MN, 2.26MN, 2.28MN, 2.29MN, 2.32MN, 2.34MN, 2.35MN, 2.36MN, 2.37MN i 2.38MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 6 ust. 9 uchwały.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **3.1MW** do **3.4MW**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 50m² w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego

¹⁹ tamże

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

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopielniami ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków jak na rysunku planu, w odległości od 8 m do 12 m od linii rozgraniczających dróg 18.3KDL1/2 i 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*);

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość noworealizowanych budynków, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

4) dachy noworealizowanych budynków: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

6) w istniejących budynkach dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasową geometrię dachów oraz rodzaj ich pokrycia.

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;

8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) ustala się wskaźnik co najmniej 120m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;

4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 100 m² oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

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

1) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej 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) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

b) w przypadku wydzielenia terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną.

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;

4) ustala się zakaz lokalizacji nowych wolnostojących zespołów garaży.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) tereny oznaczone symbolami 3.1MW – 3.4MW znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **4.1MN/U** do **4.23MN/U**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z usługami z zakresu: turystyka, gastronomia, handel detaliczny, w tym obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m², obsługa firm i klienta, finanse, niepubliczne usługi oświaty, zdrowie i opieka społeczna;

b) zabudowa usługowa z zakresu: turystyka, gastronomia, handel detaliczny, w tym obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 200m², obsługa firm i klienta, finanse, niepubliczne usługi oświaty, zdrowie i opieka społeczna;

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) uzupełniające: utrzymanie i ewentualna rozbudowa w ramach danej działki budowlanej obiektów zabudowy zagrodowej istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w pomieszczeniach budynku mieszkalnego w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

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

3) ustala się zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków jak na rysunku planu, w odległości:

a) od 6 m do 15 m od linii rozgraniczających dróg 18.3KDL1/2 i 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*);

b) 8 - 10 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg lokalnych KDL1/2,

c) od 6 m do 8 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD1/2,

d) 6 m od linii rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych KDW,

e) od 6 m do 12 m od linii rozgraniczających publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące;

3) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

5) na terenach 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.9MN/U dachy dwu lub wielospadowe, w tym mansardowe – zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglastym lub brązowym;

6) na pozostałych terenach dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;

9) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć: 50%,

b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.23MN/U obowiązuje urządzenie 10m pasa zieleni izolacyjnej (nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej) wzdłuż granic działek, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1200 m² dla budynku mieszkaniowo-usługowego;

2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%; w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki,

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: zjazdy na nowozabudowywane tereny z dróg KDL1/2, KDD1/2, KDW, KDPj, KDg lub przez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone jednym wjazdem do drogi wyższej klasy funkcjonalnej – (stwierdzona nieważność)²⁰.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

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

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

c) każde następne 2 miejsca postojowe 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;

e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) tereny oznaczone symbolami 4.2MN/U – 4.11MN/U oraz 4.13MN/U - 4.20MN/U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.1U, 5.13U, 5.16U**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi pojazdów samochodowych, turystyki, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, transportu, budownictwa.

²⁰ tamże

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

- 1) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,
- 2) recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopielnarni ciał, skupem i składowania surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,
- 3) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*),
 - b) 10-12 m od linii rozgraniczającej drogi 19KDZ 1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska*);
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.9KDPj (*ul. Skrajna*),
 - d) 10 m od granicy terenu kolejowego,
 - e) 35 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych i wysokich napięć NN/WN 400kV/110kV relacji: *stacja Wrocław Południe – Pasikurówice*;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech;
- 3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 5) ogrodzenie terenu 5.16U wzdłuż publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPj należy lokalizować w odległości 1,5 m od granicy terenu KDPj;
- 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;
- 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) ustalenie, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazdy na teren 5.1U z drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) (stwierdzona nieważność)²¹;
- 2) wjazdy na teren 5.13U z drogi 19KDZ1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska*) (stwierdzona nieważność)²²;
- 3) wjazd na teren 5.16U z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.9KDPj (*ul. Skrajna*) (stwierdzona nieważność)²³.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

²¹ tamże

²² tamże

²³ tamże

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

5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.2U**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, turystyki, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta.

2. 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 (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) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,

b) demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu,

c) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, skupem i składowania surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,

d) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*),

b) 10 m od granicy terenu kolejowego;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

4) dachy dwu lub wielospadowe w tym mansardowe – zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglastym lub brązowym;

5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;

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) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: wjazd z drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) (stwierdzona nieważność)²⁴.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

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

5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren 5.2U znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.3U**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii w tym wypiek pieczywa, handlu detalicznego, handlu hurtowego, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta.

2. 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 (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) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,

b) demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu,

c) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, skupem i składowania surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,

d) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości:

a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*);

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 22.10KDD1/2 (*ul. Parkowa*);

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

²⁴ tamże

- 4) dachy dwu lub wielospadowe w tym mansardowe – zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglającym lub brązowym;
 - 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
 - 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
 - 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: wjazd z drogi 22.10KDD1/2 (*ul. Parkowa*) (stwierdzona nieważność)²⁵.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
 - 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
 - 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren 5.3U znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;
 - 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.
- § 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.4U** i **5.10U**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta.
2. 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 (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) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,
 - b) demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu,
 - c) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, skupem i składowaniem surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,
 - d) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg 18.3KDL1/2 i 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*);
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

²⁵ tamże

3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

4) dachy dwu lub wielospadowe w tym mansardowe – zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połąci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglastym lub brązowym;

5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: wjazd z dróg 18.3KDL1/2 i 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) (stwierdzona nieważność)²⁶.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

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

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) tereny 5.4U i 5.10U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.5U** i **5.6U**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego, handlu hurtowego, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, transportu.

2) uzupełniające: jeden lokal mieszkalny.

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

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

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z:

a) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,

b) demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu,

c) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, skupem i składowania surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,

d) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości: 10 m od linii rozgraniczającej drogi 18.3KDL1/2 (*ul. Wrocławska*);
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
 - 4) dachy dwu lub wielospadowe w tym mansardowe – zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglonym lub brązowym;
 - 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
 - 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
 - 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;
 - 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: wjazdy z drogi 18.3KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) (stwierdzona nieważność)²⁷.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
 - 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
 - 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
 - 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
 - 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) tereny 5.5U i 5.6U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;
 - 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.
- § 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.7U** i **5.8U**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, turystyki, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, rzemiosła.

²⁷ tamże

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

- a) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,
- b) demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu,
- c) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, skupem i składowaniem surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,
- d) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 22.5KDD1/2 (*ul. Chrzanowska*),
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 22.6KDD1/2 (*ul. Topolowa*),
 - c) 9 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.2KDPj,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 23.4KDW (*ul. Jarzębinowa*),
 - e) 10 m od granicy terenu kolejowego;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech;
- 3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1500 m² dla budynku usługowego;
- 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) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: wjazdy z drogi KDD (*ul. Chrzanowska*) lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPj, lub z drogi KDD (*ul. Topolowa*) (stwierdzona nieważność)²⁸.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

²⁸ tamże

6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały

2) w granicach terenu 5.7U znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 6 ust. 9 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.9U** ,ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, turystyki, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych.

2. 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 (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) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,

b) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, skupem i składowania surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,

c) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi (stwierdzona nieważność)²⁹ (*ul. Wrocławska*);

b) 6 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.4KDPj (*ul. Józefa Badydy*);

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

4) dachy dwu lub wielospadowe w tym mansardowe – zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połąci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglastym lub brązowym;

5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu

i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;

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;

²⁹ tamże

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: wjazdy z drogi ~~18.3KDZ1/2~~ (stwierdzona nieważność)³⁰ (*ul. Wrocławska*) lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.4KDPj (*ul. Józefa Badydy*) (stwierdzona nieważność)³¹.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

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

5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren 5.9U znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.11U**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: budownictwa, finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta.

2. 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 (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 związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, 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.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) 17 m od linii rozgraniczającej drogi 18.3KDL1/2 (*ul. Wrocławska*), tj. min. 25 od krawędzi jezdni,

b) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 19KDZ1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska*);

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połąci 30°-60°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

³⁰ tamże

³¹ tamże

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 65%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu istniejącym zjazdem z drogi 19KDZ1/2 (*ul. Oławskiej*), (stwierdzona nieważność)³².

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.12U**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta;
- 2) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta.

2. 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 (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 związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 19KDZ1/2 (*droga powiatową nr 1972D – ul. Oławska*),
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 21KDL1/2 (*ul. Kwiatowa*);
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

³² tamże

- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 5) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
 - 6) dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci głównych 30°- 65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
 - 7) dopuszcza się inną formę dachów, w tym dachy mansardowe oraz dowolny kąt nachylenia połaci dachowych, pod warunkiem, że łączna powierzchnia połaci płaskich tych dachów nie będzie przekraczać 40% powierzchni wszystkich połaci dachu budynku;
 - 8) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
 - 9) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
 - 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
 - 11) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 65%;
 - 2) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
 - 3) ustala się wskaźniki:
 - a) co najmniej 450 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu wolnostojącego,
 - b) co najmniej 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym typu bliźniaczego.
 - 4) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1500 m² dla budynku usługowego;
 - 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 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 21KDL1/2 (*ul. Kwiatowa*), (stwierdzona nieważność)³³.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
 - 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
 - 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
 - 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

³³ tamże

6) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 1-5 dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych powstałych na innych terenach niż teren oznaczony symbolem 5.12U, położonych w odległości nie większej niż 150 m od granicy terenu 5.12U, o ile inwestor wykaże się prawem własności do tych terenów;

7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.14U** i **5.15U**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi pojazdów samochodowych, turystyki, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, transportu, budownictwa;

2) uzupełniające: jeden lokal mieszkalny.

2. 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 (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) wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów, kruszyw, itp.,

b) demontażem pojazdów oraz stacjami paliw i gazu,

c) recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopielnarnią ciał, skupem i składowaniem surowców wtórnych, składami opału, magazynami: środków trujących, paliw płynnych, materiałów łatwopalnych, itp.,

d) przetwórstwem rolno – spożywczym, spalarnią, itp.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych jak na rysunku planu, w odległości:

a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 19KDZ1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska*);

b) 10 m od linii rozgraniczającej z publicznym ciągiem pieszo-jezdnym 24.9KDPj (*ul. Skrajna*);

2) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, w odległości:

a) 25 m od linii rozgraniczającej drogi 19KDZ1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska*);

b) 15 m od linii rozgraniczającej z publicznym ciągiem pieszo-jezdnym 24.9KDPj (*ul. Skrajna*);

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

4) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

5) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;

6) ogrodzenie terenu 5.15U wzdłuż terenu KDPj należy lokalizować w odległości 1,5 m od granicy terenu KDPj;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;

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 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: wjazdy od drogi 19KDZ1/2 (droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska) lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.9KDPj (ul. Skrajna) (stwierdzona nieważność)³⁴.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;

4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;

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

6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **6.1UP** do **6.4UP**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi publiczne;

2) uzupełniające dla terenów 6.1UP, 6.2UP i 6.4UP – komunalna zabudowa mieszkaniowa.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:

a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 21KDL1/2 (ul. Kwiatowa),

b) 10 m od granicy terenu kolejowego.

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połąci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%, dla terenu oznaczonego symbolem 6.3UP – 100%;

2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego, dla terenu oznaczonego symbolem 6.3UP – 0%.

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

³⁴ tamże

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1000 m² dla budynku usługowego lub komunalnego budynku mieszkalnego;

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 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd z drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) (stwierdzona nieważność)³⁵;

2) wjazd z drogi 21KDL1/2 (*ul. Kwiatowa*) (stwierdzona nieważność)³⁶;

3) wjazd oz publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj (stwierdzona nieważność)³⁷.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla zabudowy usługowej:

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

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;

c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały,

2) w granicach terenu 6.4 UP znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 6 ust. 9 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7UKr**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;

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

3. (stwierdzona nieważność)³⁸;

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10 %.

2) co najmniej 80% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren oznaczony symbolem 7UKr znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 2 uchwały;

2) wieża zabytkowego kościoła oraz mur wokół kościoła wpisane są do rejestru zabytków – obowiązują ustalenia § 6 ust. 5 uchwały.

3) teren oznaczony symbolem 7UKr znajduje się w granicach strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej, o której mowa w § 6 ust. 7 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8.1US** i **8.2US** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – publiczne usługi sportu i rekreacji;

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu,

a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi 20.2KDL1/2 (*ul. Czereśniowa*),

b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 21KDL1/2 (*ul. Kwiatowa*) i dróg KDD1/2.

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

³⁵ tamże

³⁶ tamże

³⁷ tamże

³⁸ tamże

3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

4) na terenie 8.1US nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;

5) na terenie 8.2US dachy dwu lub wielospadowe, w tym mansardowe, zaleca się realizację naczółków dachowych, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglastym lub brązowym;

6) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;

2) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;

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 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren 8.2US znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 6 ust. 3 uchwały;

2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **9.1ZP** do **9.3ZP**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – publiczna zieleń urządzona;

2) uzupełniające – usługi publiczne wyłącznie na terenie 9.3ZP.

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

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

2) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

4) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) na terenach 9.1ZP i 9.2ZP obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) powierzchnia zabudowy na terenie 9.3ZP w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%;
- 3) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia działki na terenie 9.3ZP nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynku usługowego;
 - 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 i 2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
5. Na terenie 9.3ZP obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
 - 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) teren 9.2ZP znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu zieleni urządzonej, o której mowa w § 6 ust. 4 uchwały.
 - 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.1E** do **10.8E** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – elektroenergetyka;
 - 2) uzupełniające – publiczna zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy terenu;
 - 2) wysokość budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
 - 3) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
 - 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
 - 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11K** ,ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – kanalizacja
 - 2) uzupełniające – publiczna zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy terenu.
 - 2) wysokość budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
 - 3) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;

4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

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

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12.1IT** i **12.2IT**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – infrastruktura techniczna
- 2) uzupełniające – publiczna zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy terenu.
- 2) wysokość budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
- 3) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych;
- 4) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

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

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13.1RM** i **13.2RM**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 10 pkt. 5;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
- 3) ustala się zakaz lokalizowania działalności związanej: z peletowaniem słomy; obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania silosów;
- 5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 150m²;
- 6) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 7) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 8) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków, w odległościach:

- a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi 19KDZ1/2 (ul. *Oławska*),
- b) 9 - 14 m od linii rozgraniczającej dróg KDg,
- c) 10 m od linii rozgraniczającej drogi 24.9KDPj (ul. *Skrajna*),

d) 6 m od linii rozgraniczającej terenów WS;

2) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;

3) dachy budynków mieszkalnych dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

4) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;

5) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

6) ogrodzenia należy lokalizować w odległości 4 m od granic terenów oznaczonymi symbolami: KDPj, KDg i WS;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,

2) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 3000 m² dla budynku zagrodowego;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **14.1R/B** do **14.15R/B**, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny rolne;

2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

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

1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 10 pkt. 5;

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);

3) ustala się zakaz lokalizowania działalności związanej: z peletowaniem słomy; obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;

4) ustala się zakaz lokalizowania silosów;

5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni zabudowy przekraczającej 150m²;

6) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

7) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

8) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków, w odległościach:

a) 20 m od linii rozgraniczającej dróg KDL1/2,

- b) 15 m od linii rozgraniczającej dróg: KDD1/2,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg KDg i KDW,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej terenów WS,
 - e) od granicy terenu kolejowego zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
 - f) 12 m od linii rozgraniczającej terenu ZL.
- 2) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
 - 3) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 4) dachy budynków mieszkalnych dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w zakresie od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
 - 5) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
 - 7) ogrodzenia należy lokalizować w odległości 4 m od granic terenów oznaczonymi symbolami: KDL, KDD, KDPj, KDg i WS;
 - 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
 - 9) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
 - 2) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 3000 m² dla budynku zagrodowego;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny – 3000 m²,
 - 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8,
 - 2) w granicach terenów 14.5R/B, 14.9R/B, 14.11R/B znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 6 ust. 9 uchwały.
- § 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **15.1R** do **15.4R** ,ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolne z zakazem zabudowy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną.
 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.
- § 37.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16.1ZL** i **16.2ZL** ,ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny lasów i zadrzewień.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną.
 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.
- § 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **17.1WS** do **17.14WS**, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się przejazdy mostkowe,
 - 2) dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarzucenie rowów melioracyjnych.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **18.1KDL1/2** do **18.3KDL1/2** (*ul. Tyniecka, ul. Wrocławska*) ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej „L”.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację jednostronnych chodników.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19KDZ1/2** (*ul. Oławska*), ustala się następujące przeznaczenie – droga publiczna: droga publiczna klasy zbiorczej „Z”, *droga powiatowa nr 1972D*.

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

1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) realizacja jednostronnych chodników.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **20.1KDL1/2** do **20.4KDL1/2** (*ul. Czereśniowa, ul. Wrocławska*), ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej „L”.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) realizacja obustronnych chodników.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **21KDL1/2** (*ul. Kwiatowa*), ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga publiczna klasy lokalnej „L”.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) realizacja obustronnych chodników.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **22.1KDD1/2** do **22.12KDD1/2**, ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej „D”.

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **23.1KDW** do **23.14KDW**, ustala się następujące przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **24.1KDPj** do **24.9KDPj**, ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne: ciągi pieszo-jezdne.

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **25.1KDWPj** do **25.6KDWPj**, ustala się następujące przeznaczenie – drogi wewnętrzne - ciągi pieszo-jezdne.

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **26.1KDg** do **26.17KDg**, ustala się następujące przeznaczenie – drogi gospodarcze transportu rolnego.

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

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 8 uchwały.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

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