

Projekt

z dnia 20 sierpnia 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../12
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2012 r.

**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 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 zglądy 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 zglądy.

§ 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% 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 urządzeń, 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 urządzona** - tereny takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje, z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji;
- 8) **infrastruktura techniczna** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń 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 urządzeń związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 10) **kanalizacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z odprowadzaniem ścieków, wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 11) **zaopatrzenie w wodę** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania, pompownie), wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 12) **infrastruktura techniczna** – tereny obiektów, sieci i urządzeń, 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 sepulkarniej, zieleń;
- 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 zieleń;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich właściwej służby ochrony zabytków; na wszelkie prace podejmowane przy zabytkowym kościele wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr A/1225/1486

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 nieekspozowanych, 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 wymagania 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 *27.02.2009* r.,
 - c) ogrodzenie, mur wokół kościoła, ul. *Wrocławska* - rejestr zabytków *A/1132/1-2* z dnia *27.02.2009* r.,
- 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;
 - 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 wymagania 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 przebicia 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. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z wykonywaniem robót ziemnych mogą być realizowane wyłącznie za pozwoleniem konserwatorskim i na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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.

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, pradzieje; 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, pradzieje; ślad osadnictwa, kultura przeworska, chronologia nieokreślona,
 - e) 16/95/82-28 AZP – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; osada, pradzieje; 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, pradzieje,
 - g) 18/97/82-28 AZP – osada (?), pradzieje,
 - h) 23/102/82-28 AZP – ślad osadnictwa, kultura przeworska, OWL faza D; ślad osadnictwa, pradzieje,
 - i) 30/109/82-28 AZP – osada (?), pradzieje,
- 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, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 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 - Pasikurówice* 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);
- 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 20 m 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) przebieg dróg o których mowa w pkt 1 należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 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 wyposażać 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) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 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) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
- 4) ustala się obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z zarządcą sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 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,
 - 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) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - 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, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 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) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, 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, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 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;
- 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 wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 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 lub przez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone jednym wjazdem do drogi wyższej klasy funkcjonalnej – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) 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;
- 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;

- 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-jezdných KDPj,
 - f) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczających wewnętrznych ciągów pieszo-jezdných 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 połąci 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 – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi..

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

- 1) 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 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 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 wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną.

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

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

- 1) 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 spopieliarni 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 – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi..

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

- 1) 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.

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 spopielenia 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) wjazdu na teren 5.1U z drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) wjazdu na teren 5.13U z drogi 19KDZ1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Oławska*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) wjazd na teren 5.16U z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.9KDPj (*ul. Skrajna*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 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: 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 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) 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*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 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. Wroclawska*);
- 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;

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 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*) –na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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 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 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;
- 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 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*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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 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. 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: wjazdu z drogi 18.3KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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.

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 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) 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 poziomemu 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: wjazd z drogi KDD (*ul. Chrzanowska*) lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego KDPj, lub z drogi KDD (*ul. Topolowa*) na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 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) 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 18.3KDZ1/2 (*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 połaci 35°-65°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (z wyłączeniem dachówki bitumicznej) w kolorze ceglasy 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) 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: wjazdu z drogi 18.3KDZ1/2 (*ul. Wrocławska*) lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.4KDPj (*ul. Józefa Badydy*) – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 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 postojowe 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 powiatową 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 połaci 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;
- 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*), bez możliwości realizacji nowych zjazdów.

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 spoielarni 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;
- 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 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. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu z drogi 21KDL1/2 (*ul. Kwiatowa*), bez możliwości realizacji nowych zjazdów.

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 postojowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 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 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 usługowych jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 19KDZ1/2 (*droga powiatową 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. Olawska*);
- 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: wjazdu od drogi 19KDZ1/2 (*droga powiatowa nr 1972D – ul. Olawska*) lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 24.9KDPj (*ul. Skrajna*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
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 połaci 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:

- 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 wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd z drogi 20.4KDL1/2 (*ul. Wrocławska*) za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) wjazd z drogi 21KDL1/2 (*ul. Kwiatowa*) – na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) wjazd z publicznych ciągów pieszo-jezdných KDPj – na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane przy zabytkowym kościele wpisanym do rejestru zabytków decyzją nr *A/1225/1486* należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich właściwej służby ochrony zabytków;

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;

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 wydzielaniu 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 zarurowanie 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.

Przewodniczący Rady Gminy

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice
podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647) uwagi wniesione do projektu planu rozstrzyga się w następujący sposób:

1. Wnoszący uwagę: Łukasz Bąk, ul. Tyniecka 2, Domasław, 55-040 Kobierzyce.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 50/3.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 23.3KDW – droga wewnętrzna.

3) Treść uwag:

Jestem właścicielem dz. nr 50/3 położonej w obrębie Domasław, w związku z informacją że przez wyżej wymienioną działkę ma przebiegać droga (która ma zostać droga prywatną) pragnę poinformować, iż z planów wynika, że droga ta nie będzie zamknięta. Będą nią mogli podróżować również inni uczestnicy ruchu drogowego. W związku z powyższym droga ta stanie się niejako drogą publiczną i o to wnioskuję, aby ulicę zaliczono do kategorii drogi publicznej. I przejęto ją na rzecz gminy a mnie ustalono i wypłacono stosowne odszkodowanie. W przeciwnym razie nie wyrażam zgody na umiejscowienie jej w planie zagospodarowania przestrzennego.

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

5) Uzasadnienie:

Wyznaczone w tym rejonie wsi Domasław tereny zabudowy mieszkaniowej mają dostęp do ulicy Tynieckiej tylko od strony frontów istniejących działek. Aby zapewnić obsługę komunikacyjną wnętrza tych terenów niezbędne było wskazanie przebiegu nowych dróg. W celu skoordynowania planowanego układu komunikacyjnego wyznaczono takie drogi po obu stronach ul. Tynieckiej, wskazując tym samym lokalizację docelowego skrzyżowania. Dla obsługi terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej przyjęto obsługę przez drogi wewnętrzne, ponieważ wyznaczone drogi obsługują działki będące własnością prywatną. Ustalenie funkcji drogi wewnętrznej na dz. nr 50/3 jest związane z wyznaczeniem takiej samej kategorii drogi na przeciwległej dz. nr 41. Wyznaczenie drogi wewnętrznej jest bezpośrednio związane z możliwością zabudowy dz. 50/3.

2. Wnoszący uwagę: Tadeusz Bąk, ul. Tyniecka 2, Domasław, 55-040 Kobierzyce.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 41.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 23.1KDW – droga wewnętrzna.

3) Treść uwag:

W związku z planem zagospodarowania przestrzennego nie wyrażam zgody na przeprowadzenie drogi na mojej działce nr 41 położonej we wsi Domasław. Propozycja obecna nie jest dla mnie korzystna.

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

5) Uzasadnienie:

Wyznaczona droga wewnętrzna służyć będzie do obsługi komunikacyjnej i realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej głównie na dz. nr 41.

Realizacja tej zabudowy związana jest z koniecznością zapewnienia zorganizowanej obsługi komunikacyjnej. Składający uwagę nie sprzeciwia się przeznaczeniu dz. nr 41 pod zabudowę mieszkaniową ale nie zgadza się na niezbędną do jej obsługi drogę. Wyznaczenie drogi jest bezpośrednio związane z możliwością zabudowy dz. nr 41.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonym w obrębach: Domasław i Księginice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie sieci wodociągowej.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy.
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
- 3) Środki pozyskane z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
- 4) Kredyt bankowy.
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie

Projekt uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice, opracowany został na podstawie uchwały 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. Projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r. Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną, wyznaczono granice obszaru objętego planem oraz ustalono na nim tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę: zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, usługową, usług publicznych, kultu religijnego oraz tereny publicznych usług sportu i rekreacji, publicznej zieleni urządzonej, elektroenergetyki, kanalizacji, infrastruktury technicznej, tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, tereny rolne, tereny lasów i zadrzewień, wody powierzchniowe wraz z urządzeniami gospodarki wodnej, drogi publiczne klasy zbiorczej, drogi publiczne klasy lokalnej, drogi publiczne klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne, publiczne ciągi pieszo-jezdne, wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszo-jezdne oraz drogi gospodarcze transportu rolnego.

W projekcie planu ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów oraz określono zasady obsługi infrastrukturą techniczną i drogową. Zgodnie z wymaganą procedurą, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), ogłoszono o podjęciu uchwały intencyjnej, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do planu. W ustalonym terminie w trybie określonym w art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynął żaden pisemny wniosek od osób fizycznych. Na podstawie zebranych wniosków od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych oraz w oparciu o zebrane materiały planistyczne, opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunku planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia od uprawnionych organów i instytucji. Uzyskano również zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie 47, 65 ha gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze. Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, a następnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni, a w trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna.

W ustalonym terminie wpłynęły 2 uwagi do ustaleń projektu planu od osób fizycznych. Uwagi dotyczyły wyznaczenia dróg wewnętrznych na działkach stanowiących własność osób składających uwagi. Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce uwagi nie zostały uwzględnione. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania przedstawiono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 – z późn. zm.) przeprowadzona została procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego uzyskał stosowne uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a następnie pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowaniu projektu dokumentu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w określonych w obwieszczeniach terminach, nie wpłynęły uwagi i wnioski w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.