

Dz. Urz. Nr 188 poz. 2679 i poz. 2680 z dnia 05.09.2002r.

UCHWAŁA NR XLIII/363/02

Rady Gminy w Świętej Katarzynie

z dnia 8 marca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna.

oraz

UCHWAŁA NR XLVII/407/02

Rady Gminy Święta Katarzyna

z dnia 27 czerwca 2002 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/363/02 Rady Gminy w Świętej Katarzynie z dnia 8 marca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonej zachodniej części obszaru miasta Siechnice, w gminie Święta Katarzyna.

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1,3, art. 9-11 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. **o zagospodarowaniu przestrzennym** (t.j. Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, ze zmianami), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym** (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 152, poz. 1591 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/38/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego obszaru miasta: Siechnice Zachodnie, **Rada Gminy w Świętej Katarzynie uchwala**, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. **Plan obejmuje** obszar położony w zachodniej części miasta Siechnice, na terenie gminy Święta Katarzyna.

2. **Szczegółowy przebieg granicy przedstawia rysunek planu** w skali 1:5000 (1:2000), stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 2.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) **granica obszaru objętego planem**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają linie rozgraniczające (o których dalej mowa w pkt 2), przebiegające wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru zmiany planu

2) **linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**; linie te wyznaczają granice terenów zwanych w dalszej części uchwały jednostkami terenowymi lub (zamiennie) terenami; szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w rozdz. II oraz (w odniesieniu do jednostek układu komunikacyjnego) w § 6 i 7

3) **zasięg obszaru zarezerwowanego dla strefy ochrony ujęć wody dla miasta Wrocławia**; zasady zagospodarowania, w tym wprowadzanie obiektów budowlanych, regulują

odrębne przepisy

- 4) **zasięg stanowisk archeologicznych**, w obrębie których obowiązują ustalenia § 3
- 5) **orientacyjna granica strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego**, dla której ustalenia określono w § 5 ust. 7; szczegółowy jej przebieg wyznacza odległość 50 m od stopy wału
- 6) **skorygowany zasięg polderu zalewowego "Oławka"**, dla którego ustalenia określono w § 5 ust. 8
- 7) **lokalizacja istniejącego wiaduktu drogowego** (w tym nad linią kolejową), dla którego ustalenia określono w § 7 ust. 7 pkt 2
- 8) **lokalizacja planowanych wiaduktów drogowych** (w tym nad linią kolejową), dla których ustalenia określono w § 7 ust. 7 pkt 3
- 9) **zasięg strefy oddziaływania napowietrznej(-ych) linii energetycznej(-nych) wysokiego napięcia** (110 kV), dla której ustalenia określono w § 5 ust. 9.

2. Ustaleniami planu są również symbole jednostek terenowych, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 i 2, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź propozycji bardziej szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami niniejszego planu. W szczególności nie są ustaleniami planu przedstawione na rysunku planu elementy pasów jezdnii.

4. Przedmiot planu, zgodnie z Uchwałą Nr VI/38/99 Rady Gminy w Świętej Katarzynie z dnia 28 stycznia 1999 roku w sprawie przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzielonego, zachodniego obszaru miasta Siechnice, obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania terenu
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych
- 9) tereny, dla których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu
- 11) granice terenów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych
- 12) określenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze zmiany (obniżenia lub wzrostu) wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3.

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące **stanowiska archeologiczne**, których lokalizację zaznaczono na rysunku planu:

- 1) nr 83 (AZP 81-29), o powierzchni powyżej 0,5 ha
- 2) nr 86 (AZP 81-30), o powierzchni do 0,01 ha
- 3) nr 87 (AZP 81-30), o powierzchni powyżej 0,5 ha

- 4) nr 92 (AZP 81-29), o powierzchni do 0,5 ha
- 5) nr 98 (AZP 81-29), o powierzchni do 0,5 ha
- 6) nr 01 (według numeracji na rysunku planu), archiwalne, o nieokreślonej powierzchni.

2. W granicach tych stanowisk:

- 1) inwestor musi zapewnić nadzór archeologiczny w trakcie prowadzenia prac ziemnych.
- 2) na prowadzenie prac ziemnych należy uzyskać zezwolenie odpowiedniego organu Służby Ochrony Zabytków.

§ 4.

Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie nieruchomości pod warunkiem, że będą respektowane inne ustalenia niniejszej uchwały w tym te, które określają zasady zagospodarowania poszczególnych jednostek terenowych.

2. Linie rozgraniczające jednostek układu komunikacyjnego, o których mowa w § 7, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielania.

3. Na obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów przewidzianych dla elementów układu komunikacyjnego, dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 2), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, z uwzględnieniem zapisów dotyczących sposobu obsługi komunikacyjnej zawartych w niniejszej uchwale

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez ulice (drogi) wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność gminy

3) ulice (drogi) wewnętrzne powinny być wytyczone i zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości, które obsługują; ulice wewnętrzne powinny odpowiadać standardom co najmniej ulic dojazdowych, przy czym ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 8 m

4) na terenach oznaczonych symbolem "1 UP", "2 UP", "1 P", "2 P", "3 P", "4 P", "5 P" oraz "7 ZN" minimalna powierzchnia nowej działki nie może być mniejsza niż 2000 m², na terenach oznaczonych symbolem "1 M", "2 M" i "3 M" - nie mniejsza niż 1000 m²; ograniczenie to nie dotyczy działek istniejących oraz przeznaczonych w całości dla elementów układu komunikacyjnego i/lub infrastruktury technicznej

5) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 5.

Ogólne ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów.

1. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi; dopuszcza się wyjście poza te linie elementami urzeźbienia elewacji budynków, werandami, balkonami, wejściami itp.; elementy te nie mogą jednak stanowić więcej niż 20% elewacji budynku:

1) od linii rozgraniczającej ulicy/drogi, oznaczonej symbolem "GP", "G" i "G-35" - 8 m

2) od linii rozgraniczającej ulicy/drogi, oznaczonej symbolem "Z" i "Z-20" - 6 m

3) od linii rozgraniczającej ulicy/drogi, oznaczonej symbolem "L", "L-15" i "L-12" - 6 m

4) od granicy pasa drogowego ulicy/drogi, oznaczonej symbolem "D" i "D-10" - 6 m.

2. Wysokość budynków, liczona od najniższego punktu terenu w obrysie zabudowy do najwyższego punktu dachu, nie powinna przekraczać:

1) 12 m w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "1 M", "2 M", "3 M"; w przypadku zmiany przeznaczenia na części lub całości jednostki terenowej na inną funkcję, wysokość budynków określa odpowiednio pkt 2 lub 3

2) 18 m w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "1P", "2P", "3P", "4P", "5P"

3) 15 m w granicach pozostałych terenów, na których dopuszcza się lokalizację budynków.

3. W granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem, że niezbędne miejsca parkingowe - za zgodą właściciela wskazanego terenu, w granicach i zgodnie z niniejszym planem - zostaną wyznaczone w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który mają obsługiwać. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako jedno- lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach.

4. Przez tereny, o których dalej mowa w rozdziale II dopuszcza się, o czym mowa także w § 6 ust. 2, prowadzenie tranzytowych i lokalnych, liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej. Te ograniczenia nie dotyczą sieci, urządzeń i obiektów gospodarki ściekowej w granicach jednostki terenowej, oznaczonej symbolem "NO", a w granicach jednostek terenowych "2 ZN" i "3 ZN" (*strefa zarezerwowana dla ujęć wody*) nie dopuszcza się przeprowadzenia tranzytowych rurociągów środków chemicznych, substancji ropopochodnych oraz ścieków surowych. Ponadto ograniczenia te nie dotyczą obszarów w zasięgu strefy - o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 9 - oddziaływania napowietrznej(ych) linii energetycznej(ych) wysokiego napięcia (110 kV).

5. Wszelkie grunty nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub objęte uprawami.

6. Wszelkie zagospodarowanie (nowe i modernizowane) oraz podejmowane działania gospodarcze nie mogą naruszać miejscowych stosunków hydrogeologicznych oraz stwarzać zagrożenia zanieczyszczeniem/skażeniem środowiska gruntowo-wodnego, wód podziemnych oraz wód powierzchniowych (akwenów sztucznych i naturalnych).

7. Działania podejmowane w **strefach ochronnych wałów przeciwpowodziowych** nie mogą zagrażać stabilności wałów ani tworzyć utrudnień dla ich eksploatacji, napraw oraz modernizacji; wzdłuż stopy wałów należy zachować pełną dostępność w pasie o szerokości minimum 10 m (dotyczy to także zakazu ogradzania posesji).

8. W skorygowanym zasięgu polderu zalewowego "Oławka" wszelkie zagospodarowanie i działania nie mogą ograniczać funkcji ochronnej tego obiektu.

9. W zasięgu stref oddziaływania (planowanych i istniejących - przewidywanych do zachowania) napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia (110 kV) działania inwestycyjne i inne, mające wpływ na funkcjonowanie linii oraz bezpieczeństwo osób, powinny uwzględniać obowiązujące przepisy szczegółowe; ewentualne wprowadzenie zabudowy wymaga zgody dysponenta linii energetycznej. W przypadku zastąpienia linii napowietrznych liniami kablowymi ograniczenia związane z określoną w niniejszej uchwale strefą oddziaływania (istniejących i/lub planowanych) napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia tracą moc. Te reguły należy odpowiednio stosować w sytuacji skablowania tylko części linii lub ich odcinków.

§ 6.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej mają być usytuowane **pod ziemią** oraz przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic/dróg (ogólnodostępnych publicznych oraz wewnętrznych). Jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach drogowych należy również lokalizować towarzyszące sieciom urządzenia.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza układem ulic, w sposób określony w § 5 ust. 4; w takim przypadku niektóre liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą przebiegać nad ziemią.

3. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę poszczególnych jednostek terenowych, posesji lub obiektów

poprzez podłączenie do gminnej/miejskiej sieci wodociągowej

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych z poszczególnych terenów, posesji lub obiektów do gminnego/miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej

3) odprowadzanie ścieków przemysłowych - po ich odpowiednim oczyszczeniu - na oczyszczalnię komunalną systemem szczelnych kanałów. Dopuszcza się także kierowanie ścieków przemysłowych systemem szczelnych kanałów na niekomunalną oczyszczalnię ścieków, spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów

4) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni nieutwardzonych lub częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń

5) odprowadzanie wód deszczowych - po ich oczyszczeniu - z systemów, o których mowa w pkt 4, do rowów melioracyjnych lub do gruntu

6) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci wysokiego, średniego lub niskiego napięcia, w zależności od zapotrzebowania

7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej

8) dopuszcza się systemy ogrzewania oparte na ciepłe przesyłanym z elektrociepłowni, bądź na elektryczności, gazie lub oleju; dopuszcza się też niekonwencjonalne, proekologiczne systemy ogrzewania

9) telekomunikacja (w tym m.in. sieci telefoniczne, telefoniczne i komputerowe) - poprzez podłączenie do dostępnych systemów

10) gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w indywidualnych pojemnikach; odprowadzanie odpadów stałych z poszczególnych posesji i terenów publicznych zgodnie z systemem gospodarki odpadowej w gminie

11) gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji.

1. Tereny oznaczone symbolami **GP, G, G-35, Z, Z-20, L, L-15, L-12, D i D-10** przeznacza się dla ogólnodostępnych dróg/ulic publicznych różnych kategorii i klas, o parametrach określonych w przepisach szczególnych, w tym:

1) oznaczone symbolem "GP" dla klasy dróg/ulic głównych ruchu przyspieszonego

2) oznaczone symbolem "G" i "G-35" dla klasy dróg/ulic głównych

3) oznaczone symbolem "Z" i "Z-20" dla klasy dróg/ulic zbiorczych

4) oznaczone symbolem "L", "L-15" i "L-12" dla klasy dróg/ulic lokalnych

5) oznaczone symbolem "D" i "D-10" dla klasy dróg/ulic dojazdowych.

2. Minimalna szerokość dróg/ulic (w liniach rozgraniczających) oznaczonych symbolami:

1) G-35 wynosi 35 m

2) Z-20 wynosi 20 m

3) L-15 wynosi 15 m

4) L-12 wynosi 12 m

5) D-10 wynosi 10 m.

3. Dla wymienionych w ust. 1 dróg/ulic obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej i lokalizacji związanych z nimi urządzeń, na zasadach określonych w przepisach szczególnych

2) dopuszcza się lokalizację - poza pasem lub pasami przeznaczonymi dla ruchu pojazdów - innych elementów możliwych do usytuowania w pasie drogowym, na zasadach określonych w przepisach szczególnych; w szczególności dotyczy to ścieżek rowerowych i zieleni

3) odcinek drogi, oznaczonej symbolem "G-35", rozdzielający jednostki terenowe o symbolach "3 ZN" i "4 ZN", powinien być przeprowadzony w sposób umożliwiający swobodny przepływ wód w polderze (*co najmniej część drogi winna być poprowadzona na estakadzie*)

4) odcinki dróg, oznaczonych symbolami "G-35" i "D-10" oraz dróg wewnętrznych, przecinających obszar międzywałą rzeki Oławki, a także sąsiadujące z obszarem zarezerwowanym dla strefy ochrony ujęć wody, powinny być wyposażone w urządzenia uniemożliwiające przedostawanie się szkodliwych substancji do gruntu i wód powierzchniowych wskutek np. awarii lub katastrofy pojazdu przewożącego takie substancje

5) ulice/drogi powinny być wyposażone w utwardzone chodniki, o minimalnej szerokości 1,5 m, co najmniej po jednej stronie jezdni; dopuszcza się odstępstwa od tej zasady:

a) na odcinkach o długości przekraczającej 100 m, na których ulice/drogi sąsiadują po obu stronach z terenami oznaczonymi symbolem "ZN" (z jakimkolwiek numerem) lub "R

"b) w odniesieniu do ulic/dróg dojazdowych - oznaczonych symbolem "D" i "D-10" - które mogą być realizowane bez wydzielania odrębnego od jezdni pasa chodnika

6) w pasach drogowych ulic/dróg oznaczonych symbolami GP i G-35 należy zapewnić możliwość realizacji dwóch jezdni.

4. Elementami drogowego układu komunikacyjnego są również - nie oznaczone na rysunku planu - ulice wewnętrzne, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt. 2 i 3.

5. Dopuszcza się organizowanie zjazdów z ogólnodostępnych dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych do poszczególnych posesji, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami pieszymi i rowerowymi.

6. Lokalizacja ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz towarzyszących im urządzeń, w tym parkingów rowerowych, jest - poza pasami ogólnodostępnych dróg publicznych, o czym mowa w ust. 2 pkt 2 - dopuszczalna także:

1) w pasach dróg wewnętrznych, za zgodą ich właścicieli i/lub zarządców

2) na pozostałych terenach w granicach planu, za zgodą ich właścicieli i/lub zarządców, jeżeli nie koliduje to z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

7. Tereny o symbolu **KK**, przeznacza się dla obiektów i urządzeń kolejowych; wszelkie inne zagospodarowanie dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie powodować utrudnień w zgodnym z ustaleniami planów miejscowych zagospodarowaniu przyległych terenów oraz przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów oraz wymagań określonych przez (i za zgodą) właściciela lub władającego przebiegającą tędy linią kolejową, ponadto:

1) zachowuje się istniejące skrzyżowania linii kolejowej z ul. Fabryczną i ul. Polną

2) zachowuje się, oznaczony w sposób określony w § 2 ust. 1 pkt 7, istniejący wiadukt drogowy w ciągu ul. Opolskiej oraz umożliwia jego rozbudowę i modernizację

3) przewiduje się lokalizację nowego wiaduktu drogowego w ciągu ulicy/drogi klasy "G-35", oznaczonego w sposób określony w § 2 ust. 1 pkt 8.

Rozdział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 8.

1. Wprowadza się **podział** obszaru objętego planem na **jednostki terenowe**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Jednostkami terenowymi, o których mowa w ust., 1 są także pasy terenów dróg w ich liniach rozgraniczających, dla których zasady zagospodarowania określono w § 7.

§ 9.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 P**, przeznacza się dla skoncentrowanej aktywności gospodarczej (i lokalizacji obiektów z nią związanych): wytwórczej i przetwórczej (przemysłowej), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, usługowej (głównie duże obiekty usługowe - np. o charakterze centrów handlowych; z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.) oraz/lub dla lokalizacji magazynów, baz, składów.

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

- 1) w szczególności lokalizację aktywności związanych z przetwórstwem surowców, o których mowa w § 10 ust. 3 i na warunkach, o określonych w tym zapisie
 - 2) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
 - 3) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)
 - 4) przeprowadzanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4
 - 5) lokalizację lub rozbudowę obiektów związanych z gospodarką komunalną.
3. Istniejąca, zdegradowana zabudowa przemysłowa oraz towarzysząca jej infrastruktura techniczna, na terenie dawnej huty "Siechnice" powinna być poddana rehabilitacji lub likwidacji.
4. Nie mniej niż 10% powierzchni jednostki terenowej należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną.

§ 10.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 P**, docelowo przeznaczony jest dla skoncentrowanej działalności gospodarczej (i lokalizacji obiektów z nią związanych): wytwórczej i przetwórczej (przemysłowej), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, usługowej (głównie duże obiekty usługowe, z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.) oraz/lub dla lokalizacji magazynów, baz, składów (w tym typu CARGO); niezbędnym warunkiem wprowadzenia tego typu zagospodarowania jest uprzednia likwidacja hałdy z odpowiednią rekultywacją terenu

2. Likwidacja hałdy i przystosowanie terenu do nowych funkcji, o których mowa w ust. 1, nie może spowodować zachwiania równowagi chemicznej w środowisku gruntowo-wodnym, tzn. nie może zostać uruchomiona migracja zdeponowanych w hałdzie i podłożu szkodliwych substancji. Brak takiego zagrożenia powinno stwierdzić przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

3. Przy likwidacji hałdy dopuszcza się (jako tymczasowe przeznaczenie terenu) pozyskiwanie użytecznych surowców, przy zachowaniu pełnego zabezpieczenia przed skażeniem/zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego i powietrza oraz pod warunkiem, że urobek stanowiący materiał nieproduktywny będzie wywieziony w całości poza obszar planu. W przypadku przeznaczenia pozyskiwanego surowca wtórnego z hałdy do budowy dróg, wymagane jest uzyskanie odpowiednich atestów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, i przy uwzględnieniu warunków, o których mowa w ust. 2 i 3, dopuszcza się ponadto:

- 1) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
- 2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)
- 3) przeprowadzanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

5. Nie mniej niż 10% powierzchni jednostki terenowej należy przeznaczyć pod zieleń, a cały jej obszar powinien być traktowany jako teren przekształceń obszarów zdegradowanych i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

6. Do czasu podjęcia likwidacji hałdy, o czym mowa w ust. 2, należy zapewnić jej stabilność i bezpieczeństwo, w tym poprzez likwidację dzikich wyrobisk i wprowadzanie zieleni.

§ 11.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 P**, docelowo przeznaczony jest dla skoncentrowanej działalności gospodarczej (i lokalizacji obiektów z nią związanych): wytwórczej i przetwórczej (przemysłowej), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, usługowej (głównie duże obiekty usługowe; z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.) oraz/lub dla lokalizacji magazynów, baz, składów (w tym typu CARGO); niezbędnym warunkiem wprowadzenia tego typu zagospodarowania jest uprzednia likwidacja osadników połączona z ich odpowiednią rekultywacją

2. Czasowo dopuszcza się wykorzystywanie osadników dla kontynuacji obecnego

składowania odpadów; po zakończeniu składowania docelowe zagospodarowanie, jak w ust. 1.

3. Likwidacja osadników i przystosowanie terenu do nowych funkcji, o których mowa w ust. 1, nie może spowodować zachwiania równowagi chemicznej w środowisku gruntowo-wodnym, tzn. nie może zostać uruchomiona migracja zdeponowanych w osadach i podłożu szkodliwych substancji do wód gruntowych. Brak takiego zagrożenia powinno stwierdzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

4. Przy likwidacji osadników dopuszcza się (jako tymczasowe przeznaczenie terenu) pozyskiwanie użytecznych surowców, przy zachowaniu pełnego zabezpieczenia przed skażeniem/zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego i powietrza oraz pod następującymi warunkami:

- a) urobek surowców użytecznych nie będzie składowany i przetwarzany na miejscu
- b) urobek - materiał nieproduktywny będzie wywożony w całości poza jednostkę terenową, bez prawa jego nawet czasowego składowania na miejscu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, i przy uwzględnieniu warunków, o których mowa w ust. 2 i 3, dopuszcza się ponadto:

- 1) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
- 2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)
- 3) przeprowadzanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

6. Nie mniej niż 10% powierzchni jednostki terenowej należy przeznaczyć pod zieleń, a cały jej obszar powinien być traktowany jako teren przekształceń obszarów zdegradowanych i zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

7. Do czasu podjęcia likwidacji osadników, o czym mowa w ust. 2, należy ograniczać ich szkodliwe oddziaływanie na otoczenie, w tym poprzez odpowiednią stabilizację gruntu i zagospodarowanie zielenią.

§ 12.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **4 P**, przeznacza się dla skoncentrowanej aktywności gospodarczej (i lokalizacji obiektów z nią związanych): wytwórczej i przetwórczej (przemysłowej), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, usługowej (głównie duże obiekty usługowe; z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.) oraz/lub dla lokalizacji magazynów, baz, składów.

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

- 1) lokalizację ulic dróg wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
- 2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)
- 3) przeprowadzanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4

4) lokalizację lub rozbudowę obiektów związanych z gospodarką komunalną.

3. Nie mniej niż 10% powierzchni jednostki terenowej należy przeznaczyć pod zieleń urządzoną.

4. Dopuszcza się kompleksowe zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, łącznie z sąsiadującym terenem, oznaczonym na rysunku planu symbolem "3 P", w przypadku jeśli zostanie on zagospodarowany w sposób określony w § 11 ust. 1 pkt 1.

§ 13.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 P**, przeznacza się dla działalności (i wykorzystania na jej potrzeby istniejących obiektów): wytwórczej, przetwórczej (przemysłowej), usługowo-produkcyjnej, naprawczej i usługowej (z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.) oraz/lub dla organizowania magazynów, baz i składów.

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

- 1) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
- 2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)
- 3) przeprowadzanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów

i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4

4) funkcję mieszkaniową oraz hotelowo-noclegową.

3. Nie mniej niż 10% powierzchni jednostki terenowej należy przeznaczyć pod zielenią urządzonej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się także:

1) adaptację istniejących obiektów na funkcje hydrotechniczne oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń o takiej funkcji

2) całkowitą likwidację istniejących obiektów oraz zagospodarowanie terenu w sposób określony w § 25 (*strefa międzywala*); w takim przypadku obowiązują ustalenia § 25.

§ 14.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 UP**, przeznacza się dla działalności gospodarczej: usługowej (z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (drobny przemysł i rzemiosło produkcyjne), o niewielkiej uciążliwości.

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

1) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3

2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)

3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4

4) wprowadzanie różnorodnej zieleni i elementów drobnej architektury

5) prowadzenie upraw ogrodniczych (w tym pod szkłem i folią).

§ 15.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 UP**, przeznacza się dla działalności gospodarczej: usługowej (z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (drobny przemysł i rzemiosło produkcyjne), o niewielkiej uciążliwości.

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

1) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3

2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)

3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4

4) wprowadzanie różnorodnej zieleni i elementów drobnej architektury

5) prowadzenie upraw ogrodniczych (w tym pod szkłem i folią).

3. Zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 1, jest możliwe jedynie pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej całego terenu z lokalnego systemu dróg, położonego poza obszarem objętym niniejszym planem.

§ 15a

„1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP/M**, przeznacza się dla działalności gospodarczej: usługowej (z wyjątkiem obiektów chronionych typu szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.), usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie), wytwórczej i przetwórczej (drobny przemysł, rzemiosło produkcyjne) o niewielkiej uciążliwości oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3

2) organizację/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)

3) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4

4) wprowadzanie różnorodnej zieleni i elementów drobnej architektury

5) prowadzenie upraw ogrodniczych (w tym pod szkłem i folią).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dachy nowych lub modernizowanych budynków, na działkach z funkcją mieszkaniową, powinny być symetryczne, o nachyleniu połąci 30°-50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni budynków w inny sposób; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze.

4. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i innych chronionych funkcji.

§ 16.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**, przeznacza się dla terenowych (jednopoziomowych, niezadaszonych) parkingów.

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

- 1) lokalizację pieszych i rowerowych ciągów komunikacyjnych
- 2) wprowadzanie różnorodnej zieleni i elementów drobnej architektury
- 3) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych
- 4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

§ 16a.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, przeznacza się dla stacji paliw, obiektu(ów) gastronomii i innych towarzyszących usług.

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

- 1) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz innych elementów towarzyszących zagospodarowaniu, np. parkingów
- 2) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4
- 3) wprowadzanie zieleni urządzonej (kompozycyjnej i izolacyjnej/osłonowej).

§ 17.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, przeznacza się dla usług sportu, wód powierzchniowych i/lub zieleni urządzonej.

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

- 1) wprowadzanie usług towarzyszących (np. gastronomii) oraz innego towarzyszącego zagospodarowania terenu (m.in. małej architektury)
- 2) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt. 2 i 3
- 3) organizowanie/budowę parkingów jednopoziomowych
- 4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie powinno zająć więcej niż 30% powierzchni jednostki terenowej.

§ 18.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 M**, przeznacza się dla istniejącej wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej (*bez dopuszczenia nowej/dodatkowej zabudowy mieszkaniowej*).

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

- 1) modernizację istniejącej zabudowy
- 2) lokalizację zabudowy gospodarczej (dla nieuciążliwej działalności gospodarczej, z wyłączeniem rolniczej)
- 3) lokalizację obiektów administracji, finansów, zarządzania
- 4) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
- 5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dachy nowych (gospodarczych) lub modernizowanych budynków powinny być symetryczne, o nachyleniu połąci w przedziale 30-50°;

dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni budynku w inny sposób; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem "dachówkopodobnym".

4. Dopuszcza się - za zgodą odpowiednich właścicieli i/lub władających nieruchomościami - przeznaczenie jednostki terenowej lub jej części (i odpowiednią adaptację lub wymianę istniejącej zabudowy), o której mowa w ust. 1, na:

1) funkcje określone w § 9 ust. 1; w takim przypadku obowiązują ustalenia § 9

1) funkcje określone w § 14 ust. 1; w takim przypadku obowiązują ustalenia § 14.

5. W przypadku zagospodarowania, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, dopuszcza się kompleksowe zagospodarowanie łącznie z sąsiadującymi terenami o symbolu "1P".

§ 19.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 M**, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej (funkcji mieszkaniowych powiązanych z nieuciążliwą działalnością gospodarczą).

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

1) lokalizację zabudowy gospodarczej (dla prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej), bez zabudowy mieszkaniowej

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej (bez zabudowy gospodarczej), jednorodzinnej lub wielorodzinnej, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze i skali

3) lokalizację obiektów administracji, finansów, zarządzania oraz usług publicznych

4) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt. 2 i 3

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dachy nowych lub modernizowanych budynków powinny być symetryczne, o nachyleniu połaci 30° - 50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni budynków w inny sposób; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze.

4. Na terenie działki nr 702/1 dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowej, której szkodliwość, bądź uciążliwe oddziaływanie, nie będzie wykraczać poza granice tej działki.

§ 20.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **3 M**, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej (funkcji mieszkaniowych powiązanych z nieuciążliwą działalnością gospodarczą).

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

1) lokalizację zabudowy gospodarczej (dla prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej), bez zabudowy mieszkaniowej

2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej (bez zabudowy gospodarczej) jednorodzinnej lub wielorodzinnej, o zbliżonym do jednorodzinnej charakterze i skali

3) lokalizację obiektów administracji, finansów, zarządzania oraz usług publicznych

4) lokalizację ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt. 2 i 3

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dachy nowych lub modernizowanych budynków powinny być symetryczne, o nachyleniu połaci 30°-50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni budynków w inny sposób; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnej fakturze.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie - części lub całego - terenu, o którym mowa w ust. 1, w sposób określony w § 12 ust. 1; w takim przypadku obowiązują ustalenia § 12.

§ 21.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZN**, przeznacza się dla:

1) koryta ciek - rzeka Szalona; niezbędne zachowanie obustronnej dostępności

2) zieleni nieurządzonej, spontanicznie rosnącej, z zastrzeżeniem pkt 1.

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

- 1) wprowadzanie niezbędnej zabudowy i urządzeń hydrotechnicznych
- 2) niezbędne regulacje koryta cieku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1
- 3) kształtowanie zieleni wzdłuż koryta cieku, w tym wprowadzanie zadrzewień i zakrzaczeń, w sposób nie zakłócający funkcjonowanie cieku, a w szczególności swobodny odpływ wód

4) użytkowanie, jako ekstensywne łąki, nie zagrażające zanieczyszczeniem i eutrofizacją ekosystemu wodnego cieku Szalona (*ograniczone nawożenie i stosowanie środków ochrony roślin*)

5) przeprowadzanie ulic (dróg) wewnętrznych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej, wraz z obiektami towarzyszącymi tym sieciom, w sposób określony w § 5 ust. 4, oraz w sposób nie dewastujący cieku Szalona (*np. w przypadku wprowadzenia podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej*) oraz zapewniający swobodny odpływ wód (*np. w przypadku budowy mostu, zapewnienie odpowiedniego światła dla płynących wód*).

3. Na terenie działki nr 219/1 dopuszcza się lokalizację usług i obiektów obsługi ruchu samochodowego. Warunkiem dopuszczenia w/w funkcji i sposobu zagospodarowania jest uwzględnienie zapisów § 5 ust. 9 oraz uprzednia, odpowiednia rekultywacja i przystosowanie terenu (w tym regulacja stosunków gruntowo-wodnych).

§ 22.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **2 ZN**, przeznacza się dla:

1) zieleni nieurządzonej, spontanicznie rosnącej, z ograniczoną działalnością gospodarczą i/lub pielęgnacyjną, wynikającą z odpowiednich wymogów strefy ochrony ujęć wody, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3

2) wód powierzchniowych - akwenów naturalnych i sztucznych - użytkowanych zgodnie z ich funkcją i wymogami strefy ochrony ujęć wody, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3.

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

- 1) wprowadzanie niezbędnej zabudowy i urządzeń hydrotechnicznych
- 2) użytkowanie, jako ekstensywne łąki (najlepiej jednokośne), z wykluczeniem nawożenia i stosowania gnojowicy, gnojówki, ścieków bytowych oraz środków ochrony roślin
- 3) wprowadzanie zalesień, zadrzewień i zakrzaczeń
- 4) przeprowadzenie dróg wewnętrznych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej, w sposób zgodny z rygorami strefy ochrony ujęć wody, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3; drogi wewnętrzne powinny być wyposażone w urządzenia, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 4.

§ 23.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **3 ZN** (obszar polderu "Oławka"), przeznacza się dla:

1) zieleni nieurządzonej, spontanicznie rosnącej, z ograniczoną działalnością gospodarczą i/lub pielęgnacyjną, wynikającą z odpowiednich wymogów stref ochrony ujęć wody, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 oraz funkcjonowania polderu

2) wód powierzchniowych - akwenów naturalnych i sztucznych - użytkowanych zgodnie z ich funkcją i wymogami strefy ochrony ujęć wody, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3.

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

- 1) wprowadzanie niezbędnej zabudowy i urządzeń hydrotechnicznych
- 2) użytkowanie, jako ekstensywne łąki (jednokośne), bez nawożenia i stosowania gnojowicy, gnojówki, ścieków bytowych oraz środków ochrony roślin
- 3) wprowadzanie zalesień, zadrzewień i zakrzaczeń
- 4) przeprowadzenie dróg wewnętrznych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej, w sposób zgodny z rygorami strefy ochrony ujęć wody, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, drogi wewnętrzne powinny być wyposażone w urządzenia, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 4
- 5) lokalizację urządzeń związanych z produkcją wody.

§ 24.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **4 ZN** (część obszaru polderu "Oławka"), przeznacza się dla:

- 1) zieleni nieurządzonej, spontanicznie rosnącej, z ograniczoną działalnością gospodarczą i/lub pielęgnacyjną, związaną z funkcjonowaniem polderu
- 2) wód powierzchniowych - akwenów naturalnych i sztucznych.
- 2 Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - 1) wprowadzanie niezbędnej zabudowy i urządzeń hydrotechnicznych
 - 2) użytkowanie, jako ekstensywne łąki (jednokośne), bez nawożenia i stosowania gnojowicy, gnojówki, ścieków bytowych oraz środków ochrony roślin
 - 3) wprowadzanie zalesień, zadrzewień i zakrzaczeń
 - 4) przeprowadzenie dróg wewnętrznych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej; drogi wewnętrzne powinny być wyposażone w urządzenia, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 4.

§ 25.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **5 ZN** (strefa międzywala), przeznacza się dla:

- 1) cieku wodnego (rzeka Oławka) i innych akwenów - naturalnych i sztucznych
 - 2) zieleni niskiej - trawiastej
 - 3) urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się;
- 1) wprowadzanie niezbędnej zabudowy i urządzeń hydrotechnicznych
 - 2) użytkowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, jako ekstensywne łąki (jednokośne), bez nawożenia i stosowania gnojowicy, gnojówki, ścieków bytowych oraz środków ochrony roślin; użytkowanie to nie może osłabić zwartości darni i jej przeciw erozyjnej funkcji
 - 3) przeprowadzanie niezbędnych ulic (dróg) wewnętrznych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z przeciwpowodziową funkcją strefy międzywala, a w szczególności nie utrudniający swobodny przepływ wód powodziowych; drogi wewnętrzne, przecinające strefę międzywala, powinny być wyposażone w urządzenia, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 4
 - 4) lokalizację tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem, obiektów rekreacyjnych.

§ 26.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 ZN**, przeznacza się na:
- 1) trwały użytek zielony (łąka kośna)
 - 2) wody powierzchniowe - akweny sztuczne i naturalne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) zalesianie całości lub części jednostki terenowej
 - 2) lokalizację ulic (dróg) wewnętrznych
 - 3) przeprowadzanie liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.
3. Na terenach/obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się prowadzenie hodowli ryb (stawy hodowlane).

§ 27.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 ZN**, przeznacza się dla zieleni nieurządzonej, spontanicznie rosnącej lub zieleni urządzonej - wysokiej i niskiej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) lokalizację stacji paliw z usługami towarzyszącymi i/lub innych obiektów obsługi ruchu samochodowego
 - 2) lokalizację ulic wewnętrznych według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3
 - 3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 5 ust. 4.
3. Warunkiem dopuszczenia funkcji i sposobów zagospodarowania, o których mowa w ust. 2 pkt 1, jest uprzednia, odpowiednia rekultywacja i przystosowanie terenu (w tym regulacja

stosunków gruntowo-wodnych).

§ 28.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, pozostawia się w rolniczym użytkowaniu lub przeznaczają dla wprowadzania zieleni nieurządzonej, bez prawa zabudowy, w tym także związanej z gospodarką rolną.

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

1) budowę nowych zbiorników wodnych (stawów) oraz prowadzenie hodowli ryb (w istniejących i nowych akwenach)

2) lokalizację ulic (dróg) wewnętrznych, według zasad określonych w § 4 ust. 3 pkt. 2 i 3, oraz ciągów pieszych i rowerowych

3) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, pozostawia się bez zmiany użytkowania dotychczasowe grunty leśne.

§ 29.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**, przeznaczają się dla oczyszczalni ścieków.

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

1) lokalizację ulic wewnętrznych, na zasadach określonych w § 4 ust. 3 pkt 2 i 3

2) organizowanie/budowę parkingów (jedno- lub wielopoziomowych)

3) przeprowadzanie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem, o którym mowa w ust.1

4) lokalizację innych obiektów związanych z gospodarką komunalną

5) wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej, w szczególności o charakterze osłonowym i izolacyjnym.

Rozdział III **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 30.

Na obszarze objętym planem **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wymiarze 30%**. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 31.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia dotychczasowych gruntów chronionych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

§ 32.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 34.

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

Przewodnicząca Rady

Krystyna Kostrzewska

Przewodnicząca Rady

Krystyna Kostrzewska