

**UCHWAŁA NR XXXXV/287/13
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia 25 czerwca 2013 r.**

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „A”,
gmina Siechnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) **w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. 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)** oraz w związku z uchwałą Nr XLII/314/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 18 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „A”, gmina Siechnice,

Rada Miejska w Siechnicach, po stwierdzeniu zgodności planu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice (Uchwała Rady Miejskiej w Siechnicach Nr XXXIX/291/10 z dnia z dnia 19 sierpnia 2010 r.), uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne**

- § 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zacharzyce – teren „A”, gmina Siechnice, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje północno-wschodnią część obrębu Zacharzyce w obszarze zawartym pomiędzy granicą administracyjną gminy Siechnice, drogami powiatowymi 1936D i 1937D oraz linią kolejową E-30, zgodnie z granicą wyznaczoną na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.
- § 2.** Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- § 3.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 2) linie rozgraniczające;
 - 3) symbole terenów jednostek wraz z numerami;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) tereny biologicznie czynne.
2. Orientacyjne przebiegi ciągów pieszo-rowerowych, pokazują w sposób przybliżony propozycję przebiegu dopuszczonych w planie ciągów pieszo-rowerowych.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu, posiadające znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć obszar zajęty przez budynek w stanie wykończonym, obliczany po skrajnym, zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych bez: tarasów, balkonów, podjazdów schodów zewnętrznych, itp. elementów, a także bez części położonych poniżej poziomu terenu;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji planu winno stać się przeważającą-dominującą formą wykorzystania terenu lub obiektów; ustalone w planie przeznaczenie określa możliwe formy wykorzystania terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie, o ile w planie nie dopuszczono przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które w skutek realizacji planu dopuszczone jest na terenie i które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, chodniki, dojścia, dojazdy, parkingi terenowe oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 6) **wskazniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, do powierzchni działki lub terenu inwestycji, na którym usytuowany jest ten budynek lub budynki;
- 7) **rysunku planu** - należy rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 8) **strefie** - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony;
- 9) **terenie jednostki** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem;
- 10) **urządzeniach i sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie;
- 11) **zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych, liniowych elementów oraz urządzeń sieci technicznych i sieci

uzbrojenia terenu, pomników, wolno stojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz obiektów małej architektury;

- 12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5.1. Na rysunku planu wyznaczono linie rozgraniczające, które wydzielają tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **MWUn** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej;
 - 2) **U/P** - tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych;
 - 3) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;
 - 4) **R** - tereny rolnicze;
 - 5) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
 - 6) **KDZp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 7) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 8) **E** - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2. Na każdym terenie jednostki dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej.
3. W granicach całego obszaru objętego planem dopuszcza się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

§ 6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody wynikających z występowania form ochrony przyrody ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy wspólne dla obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu - wyznaczone z odstępstwami w odległości: 5 m, 6 m, 10 m i 14 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać wartości:
 - a) 0,5 na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - b) 0,6 na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**,
 - c) 0,6 na terenach obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego powinna wynosić minimum:
 - a) 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**, z czego nie mniej niż ¼ zieleni wysokiej,
 - c) 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji na terenach obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 4) maksymalna wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji dla budynków:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn** wynosi **3** kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie;
 - b) na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** wynosi **3** kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenach obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U** wynosi **3** kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość budynków mierzona od pierwotnej rzędnej poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi:
 - a) 10,5 m na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**,
 - b) 12 m na terenach zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**,
 - c) 12 m na terenach obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P/U**;
- 6) dachy budynków na terenach jednostek opisanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**, należy kształtować, z zastrzeżeniem **pkt 7 i 8**, jako dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe oraz wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci:
 - a) od 30° do 50° dla budynków trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu,
 - b) od 15° do 30° dla budynków dwukondygnacyjnych i niższych;

- 7) ustalenia dotyczące nachylenia połaci dachowych o których mowa w pkt 6 nie dotyczą: dachów mansardowych oraz lukarn, wykuszów itp. elementów;
- 8) dachy samodzielnych budynków gospodarczych i garażowych; należy kształtować o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 25° lub o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
- 9) w przypadku budynków mieszkalnych okapy należy sytuować na wysokości nie wyższej niż 7,5 m nad poziomem terenu, na którym ma być lokalizowany budynek;
- 10) w przypadku budynków mieszkalnych dopuszcza realizację tarasów w ramach powierzchni przykryć dachowych;
- 11) dopuszcza się doświetlanie pomieszczeń znajdujących się na poddaszu za pomocą okien połaciowych lub lukarn itp. elementów nieprzekraczających 40% powierzchni dachu;
- 12) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznacza się na urządzenie zieleni;
- 13) ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 8.1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) obowiązują następujące standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed hałasem - na terenach jednostek oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWUn**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - 2) obowiązują tereny biologicznie czynne zgodnie z oznaczeniami przyjętymi na rysunku planu.
2. pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów określono w rozdziale 3 w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów jednostek.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych - w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie w tym ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – obszar objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 – „Pradolina Rzeki Odry (S Wrocław)” - ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 24.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek ustala się na:

- a) 1000 m² na terenach jednostek zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - b) 20 m² dla obiektów infrastruktury technicznej i terenów służących komunikacji,
 - c) 2000 m² na terenach jednostek obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
 - d) 1500 m² na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
- 2) minimalna szerokość frontu działek zostaje ustalona z zastrzeżeniem pkt. 3 na:
 - a) 30 m na terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności lub terenach jednostek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - b) 35 m na terenach jednostek zabudowy usługowej, składów, magazynów i nieuciążliwych obiektów produkcyjnych, terenach jednostek obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej bądź terenach jednostek usług oświaty oraz sportu i rekreacji,
 - c) 40 m na terenach jednostek obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
 - d) 4 m na pozostałych wyznaczonych w planie terenach jednostek;
 - 3) w szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych brakiem możliwości dotrzymania ustalonych w planie minimalnych szerokości frontu dopuszcza się pomniejszenie szerokości frontu działki, jednak nie więcej niż 20%;
 - 4) określa się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 50° do 130°.
2. W przypadku wydzielenia działek budowlanych, bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy wydzielić drogę wewnętrzną o szerokości min. 5 m liczonej w liniach podziału geodezyjnego.
 3. Przez spełnienie warunku o którym mowa w ust. 2, uznaje się wydzielenie drogi - ulicy wewnętrznej z działek przyległych.

§ 12.1. Parkingi przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów, z zastrzeżeniem ust. 2, należy lokalizować w granicach działek lub terenów, na których znajdują się te obiekty.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - 1) 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu;
 - 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów drobnego rzemiosła usługowo - produkcyjnego oraz dopuszczonych w planie pozostałych obiektów usług;
 - 4) 25 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych.
3. Zakazuje się obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów jednostek z drogi powiatowej klasy zbiorczej.
4. Dostęp do poszczególnych działek budowlanych do drogi publicznej dopuszcza się wyłącznie poprzez gminne drogi publiczne klasy dojazdowej lub drogi wewnętrzne włączane do gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 13.1. Ustala się przestrzeniami publicznymi następujące tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **WS** – tereny wód powierzchniowych;

- 2) **KDZp** - tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 3) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Na terenach jednostek, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek zawarte w rozdziale 3, nie stanowią inaczej:
- 1) umieszczanie, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3 nośników reklamowych;
 - 2) nie dopuszcza się sytuowania wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 3) wymiar pionowy obiektów, o których mowa w pkt 1, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu nie może być większa niż 3 m;
 - 4) realizację w formie przeznaczenia uzupełniającego: elementów małej architektury, miejsc parkingowych, przystanków komunikacji zbiorowej; kiosków i zieleni towarzyszącej.

ROZDZIAŁ 3

Przeznaczenie oraz uzupełniające przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów jednostek

- § 14.1. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWUn**, **2 MWUn** i opisane jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej** przeznacza się pod:
- 1) **zabudowę mieszkaniową wielorodzinnej niskiej intensywności** przez którą należy rozumieć wolno stojący budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający od 3 do 12 lokali mieszkalnych lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, takimi jak dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, zieleni i urządzenia rekreacyjne itp.;
 - 2) **usługi wbudowane** – przez które należy rozumieć usługi znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200 m², gastronomii, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, a także znajdujące się w ramach budynków mieszkalnych usługi o charakterze biurowym, związane z obsługą klientów, takie jak: kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo-ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania itp., oraz inne usługi do nich podobne pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie w parterze z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
 3. W pasie 50 m od terenu jednostki opisanego jako rezerwy terenów pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, o których mowa w ust. 1 na wszystkich kondygnacjach.
 4. Usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające do maksymalnie 35% powierzchni użytkowej budynku.

§ 15.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P** i opisany jako **tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów i obiektów produkcyjnych** przeznaczają się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **usługi podstawowe** – przez które należy rozumieć: usługi o charakterze handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², gastronomię, drobne rzemiosło usługowo - produkcyjne, ochronę zdrowia w formie gabinetów lekarskich,
 - 2) **usługi o charakterze biurowym**, związane z obsługą klientów, takie jak banki, kancelarie prawne, pracownie informatyczne oraz biura: finansowe, rachunkowe, księgowo, ubezpieczeniowe, projektowe, pośredniczące, dostarczające informacji, sporządzające opracowania, a także inne usługi do nich podobne;
 - 3) **usługi z zakresu spedycji, logistyki i transportu** – przez które należy rozumieć obsługę spedycji, przeladunek i sortowanie towarów i działalność kurierską;
 - 4) **nieuciążliwej działalności produkcyjnej** przez którą należy rozumieć produkcję związaną z montażem i produkcją rzemieślniczą.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, dopuszcza się realizacji obiektów stanowiących skuteczne rozwiązania techniczne zmniejszające poziom hałasu na terenach chronionych akustycznie;
 - 2) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z produkcją, dystrybucją, sprzedażą, magazynowaniem artykułów żywnościowych;
 - 3) obowiązują dachy płaskie lub łukowe.

§ 16.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U** i opisany jako **tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej** przeznaczają się z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 pod:

- 1) **funkcje usługowe lub produkcyjne we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej** za wyjątkiem lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych;
 - 2) **handel detaliczny** o powierzchni sprzedaży do **1000 m²**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się realizację dopuszczonych planem funkcji pod warunkiem nie przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, dopuszcza się realizacji obiektów stanowiących skuteczne rozwiązania techniczne zmniejszające poziom hałasu na terenach chronionych akustycznie;
 - 3) obowiązują dachy płaskie lub łukowe.

§ 17.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **R** i opisany jako **tereny rolnicze** przeznaczają się pod uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze oraz łąki i pastwiska.

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

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

- § 18.1. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** i opisany jako tereny wód powierzchniowych przeznacza się pod publiczne, płynące wody powierzchniowe wraz z obiektami urządzeń wodnych związanych z zagospodarowaniem nabrzeży.
2. Wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych należy pozostawić wolny od wszelkiego zainwestowania pas szerokości 3 m.
- § 19. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDZp, 2 KDZp** i opisane jako **tereny pod poszerzenia dróg publicznych klasy zbiorczej** przeznacza się pod poszerzenie i poprawę warunków zagospodarowania przyległego terenu komunikacji stanowiącej drogę publiczną klasy zbiorczej.
- § 20. Tereny jednostek oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDD, 2 KDD** i opisane jako **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** przeznacza się pod drogi publiczne klasy dojazdowej o szerokości minimum 12 m w liniach rozgraniczających wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.
- § 21. Teren jednostki oznaczony na rysunku planu symbolem **E** i opisany jako **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** przeznacza się pod sieci i urządzenia elektroenergetyczne.

ROZDZIAŁ 4

Zasady uzbrojenia terenu.

- § 22. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy rozbudowywać, na terenach dróg publicznych oraz pozostałych terenach komunikacji.
 - 2) na terenach własnych inwestorów możliwa jest realizacja urządzeń technicznych uzbrojenia, towarzyszących inwestycjom.
- § 23. Zaopatrzenie w wodę do celów spożywczych z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą nową sieć rozdzielczą realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
- § 24.1. Odprowadzenie ścieków należy dokonywać poprzez komunalny, rozdzielczy system kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Zakazuje się odprowadzania ścieków za pomocą zbiorników bezodpływowych.
- § 25.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy zaopatrzenie w energię elektryczną realizować poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

3. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych - trasy nowych napowietrznych linii energetycznych, należy lokalizować poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę.
4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.

§ 26. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności;
- 2) poprzez budowę sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.

§ 27. Zaopatrzenie w energię ciepłą, należy zapewnić poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia.

§ 28. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

§ 29. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.

§ 30. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała Nr IX/66/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 03.07.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zacharzyce, gmina Święta Katarzyna (Dz. U. Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 75 poz. 75).

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

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

Przewodniczący Rady

.....