

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W SIECHNICACH
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLII/329/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 8 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętego uchwałą Nr XXXIX/291/10 Rady Miejskiej w Siechnicach z dnia 19 października 2010 r. z późn. zm. uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny – oznaczonego symbolem "C", gmina Siechnice, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne.

§ 2.

1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:
 - 1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:
 - a) wyjaśnienie używanych pojęć,
 - b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - i) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - j) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 2) Rozdział 2 ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - 3) Rozdział 3, przepisy końcowe.
2. Załącznikami do Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu, ustalający granicę planu oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich

finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

- 4) zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r., poz. 214) - stanowiących załącznik nr 4 do planu.
3. Plan nie ustala:
 - 1) granic obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.
2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,
 - c) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - d) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - e) **PU** – teren obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
 - f) **R** – tereny rolnicze,
 - g) **RZL** – tereny rolnicze do zalesień,
 - h) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej,
 - i) **ZL** – tereny lasów,
 - j) **WR** – tereny rowów melioracyjnych,
 - k) **G** – teren obiektów infrastruktury gazowej,
 - l) **KDG/KDGP** – teren drogi publicznej klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - m) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - n) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - o) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - p) **KK** – tereny kolejowe;
 - 5) obiekty i obszary podlegające ochronie:
 - a) stanowiska archeologiczne wraz z oznaczeniem,
 - b) granice strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
4. Wskazuje się na rysunku planu oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
 - 1) granice strefy technologicznej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
 - 2) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV,
 - 3) granice strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia DW 350 4,0 MPa i DW 300 6,3 MPa;
 - 4) istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DW 350 4,0 MPa i DW 300 6,3 MPa.
5. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów ograniczeń związanych z funkcjonowaniem lotniska Wrocław – Strachowice zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 4.

Ilekcją w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Siechnicach,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w § 1 niniejszej Uchwały,
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem identyfikacyjnym cyfrowo – literowym, przypisanym wyłącznie do tego terenu, w którym obowiązują te same ustalenia,
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych,
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w trakcie projektowania inwestycyjnego,
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi,
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry,
- 11) **objektach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w myśl przepisów odrębnych, w tym związane z infrastrukturą techniczną.

§ 5.

1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem.
2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w **ust.1** od:
 - 1) drogi oznaczonej symbolem **KDG/KDGP** – 25 m, z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku odstępstw,
 - 2) dróg oznaczonych symbolem **KDL** – 10 m;
 - 3) dróg oznaczonych symbolem **KDD** – 6 m,
 - 4) dróg oznaczonych symbolem **KDW** – 4 m
 - 5) rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami **2WR, 3WR** – 10 m,
 - 6) terenów kolejowych oznaczonych symbolem **1KK** – 20 m.

§ 6.

W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

- 1) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) 1,8 m na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU,
 - b) 2,2 m na pozostałych terenach,
- 2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych,
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

§ 7.

W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

- 1) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych o powierzchni ekspozycji większej niż 3 m jedynie na terenach oznaczonych symbolami PU i U,
- 2) dopuszczenia realizacji na terenach oznaczonych symbolem MN jedynie szyldów,
- 3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK, R, RZL, WR, ZL, ZN,
- 4) zakazu lokalizacji urządzeń świetlnych emitujących zmienne światło, w tym typu LED,
- 5) zakazu lokalizacji urządzeń reklamowych w odległości mniejszej niż:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDG/KDGP,
 - b) 30 m od terenów kolejowych oznaczonych symbolem KK.

§ 8.

Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) dopuszczenie stosowania dachów płaskich, opartych na łuku oraz dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych jednokondygnacyjnych (parterowych) 20°-30°,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą kondygnacją w poddaszu 35°-50°,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych dwukondygnacyjnych z drugą pełną kondygnacją 15°-25° lub 35°-45°,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych z trzecią kondygnacją w poddaszu 30° -50°,
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych trzykondygnacyjnych 15°-30°,
 - dla garaży i budynków gospodarczych 15°-25°,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami PU, U i US: dla budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynów oraz garaży i budynków gospodarczych – płaskie lub łukowe,
 - c) dopuszczenie wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn i wykuszy,
- 2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach,
- 3) zakaz podpiwniczania budynków,
- 4) usytuowanie budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenów kolejowych, musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- 5) wykonywanie robót budowlanych w odległości mniejszej niż 20 m od granicy terenów kolejowych jest dopuszczone wyłącznie pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- 6) nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie konieczności zapewniania możliwości wykonania kolejowych dróg technologicznych o minimalnej szerokości 4 m,
- 7) zakaz realizacji masztów telekomunikacyjnych, w tym urządzeń przekaźnikowych, w odległości mniejszej niż ich wysokość do granicy terenów kolejowych oraz w odległości 200 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 3) ograniczenia określone w **pkt.2 i pkt.3** nie dotyczą przedsięwzięć związanych z realizacją infrastruktury technicznej, w tym drogowej,
- 4) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym w zakresie odległości zabudowy mieszkalnej, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno sportowych oraz budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży od terenów kolejowych,
- 7) w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w środowisku dla zabudowy wymienionej w pkt. 7 należy stosować zabezpieczenia akustyczne, w tym ekrany akustyczne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:
 - a) nr 1/31/81-29 AZP, osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, osada kultury łużyckiej chronologia: epoka brązu, osada kultury przeworskiej chronologia: I wiek pne, osada chronologia: wczesne średniowiecze (XII wiek),
 - b) nr 10/40/81-29 AZP, osada chronologia: neolit, ślad osadnictwa chronologia: okres wpływów rzymskich późny, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
 - c) nr 11/41/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich, osada? chronologia: wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa chronologia: późne średniowiecze,
 - d) nr 12/42/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres wpływów rzymskich,
 - e) nr 4/34/81-29 AZP, osada kultury pucharów lejkowatych chronologia: neolit, osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich, osada, chronologia: późne średniowiecze,
 - f) nr 9/39/81-29 AZP, osada kultury przeworskiej chronologia: okres lateński – okres wpływów rzymskich;
- 2) w zasięgu stanowisk, o których mowa w pkt. 1 wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 3) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyznaczonej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, obejmujące cały obszar planu,
- 4) w zasięgu strefy, o której mowa w pkt.6 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN - **700 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

- b) MNU - **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
- c) U - **1000 m²**,
- d) US, PU - **2000 m²**,
- e) R, RZL, WS, ZN, ZL, G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK - **1 m²**
- 2) minimalna szerokość frontu działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MNU - **22 m** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, **14 m** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - b) U - **20 m**,
 - c) US, PU - **40 m**,
 - d) R, RZL, WS, ZN, ZL, G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK - **1 m**
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 75° do 105°.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 2) istniejący układ komunikacyjny gminy zapewnia połączenia z ponadlokalnym układem komunikacyjnym,
- 3) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami,
- 4) drogi oznaczone symbolami KDG/KDGP, KDL, KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny,
- 5) obowiązuje zakaz bezpośredniego włączania drogi 1KDD do jezdni drogi oznaczonej symbolem KDG/KDGP, z dopuszczeniem włączenia dróg do jezdni serwisowych tej drogi,
- 6) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym min. parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m,
- 7) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach inwestycji na której jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./mieszkanie,
 - usług i handlu za wyjątkiem usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) i usług obsługi komunikacji – 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 2 m.p./5 zatrudnionych,
 - usług zbiorowego zamieszkania (hotele, motele, pensjonaty) – 2 m.p./100 m² powierzchni użytkowej i 1 m.p./5 zatrudnionych,
 - obiektów produkcyjnych, usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw - 10 m.p./1000 m² powierzchni użytkowej i 3 m.p./10 zatrudnionych.

§ 13.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na całym obszarze planu:
 - a) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW, pod

- warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,
- c) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w lit. b terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, nadziemne i podziemne, powinny krzyżować się z torami kolejowymi pod kątem 80° – 90° ,
- 2) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
 - c) z uwagi na warunki gruntowo - wodne nakaz gromadzenia wód opadowych i roztopowych w zbiornikach szczelnych lub w zbiornikach otwartych służących zatrzymywaniu nadmiaru wód na terenach własnych inwestora,
 - d) w wyjątkowych sytuacjach uzasadnionych warunkami geologiczno - gruntowymi lub brakiem możliwości technicznych realizacji zbiorników na wody, o których mowa w lit. c dopuszczenie odprowadzania nadmiaru tych wód do kanalizacji deszczowej, rowów w drogach publicznych wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - e) dopuszczenie realizacji zarówno zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej opartej na rozbudowie istniejącej sieci lub realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowych w poszczególnych terenach planu,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - h) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm,
 - i) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz zakaz korzystania w odprowadzeniu tych wód z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - j) place składowe i manewrowe, dojazdy, w tym drogi wewnętrzne oraz parkingi i tereny związane z obsługą komunikacji, w tym stanowiska związane z myciem pojazdów oraz przeglądem i naprawą pojazdów powinny mieć nawierzchnię twardą, ze spadkiem zapewniającym spływ wód w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
 - k) ukształtowanie nawierzchni terenów, o których mowa w lit. j powinna umożliwiać spływ wód do wpustów kanalizacyjnych, zaopatrzonych w urządzenia umożliwiające oczyszczenie tych wód, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 20 kV/nN,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U dopuszczenie stosowania paneli fotowoltaicznych na dachach budynków, o mocy do 100 kW,
- 5) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie zastosowania indywidualnych instalacji gazowych i zbiorników na gaz płynny,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm,
 - e) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie prowadzenia sieci gazowych na terenach kolejowych, w tym w zakresie odległości gazociągów od terenów kolejowych oraz zasad skrzyżowania tych sieci z terenami kolejowymi;
- 6) dla systemu zaopatrzenia w ciepło – dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła,
- 7) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Siechnice,
- 8) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych:
- a) zakaz wykonywania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,
 - b) nakaz zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń melioracyjnych,
 - c) dopuszczenie ich przykrycia w celu zapewnienia dojazdu, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - d) przed przystąpieniem do prac budowlanych i robót ziemnych nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

§ 14.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, U, PU,
- 2) 1% dla terenów oznaczonych symbolami US, R, ZN, ZL, WR, G, KDG/KDGP, KDL, KDD, KDW, KK.

§ 15.

W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie przeznaczenie terenów oraz warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty małej architektury, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - b) garaże i budynki gospodarcze.
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry
 - b) maksymalna intensywność zabudowy
 - **0,5** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

- **0,65** - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
 - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **700 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **350 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **350 m²**.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym zbiorowego zamieszkania), poligrafii oraz usług rzemieślniczych i ogrodniczych,
 - b) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
 - c) garaże i budynki gospodarcze;
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - **0,65** - w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
 - **0,5** - w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - **40%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy bliźniaczej,
 - **30%** powierzchni działki budowlanej w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy wolnostojącej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości **1000 m²** w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej i **500 m²** w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny nie może być mniejsza niż **500 m²**.

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług związanych z obróbką tworzyw sztucznych, drewna i metali oraz baz transportowych, logistyki i magazynowania towarów, krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów

związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- b) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **60%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **20%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **1000 m²**.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług sportu i rekreacji,

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- b) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 6 metrów.
- b) maksymalna intensywność zabudowy – **0,3**,
- c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **30%** powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **40%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **2000 m²**.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa, w tym z zakresu logistyki i magazynowania towarów, za wyjątkiem krematorium dla ludzi i zwierząt, spalarni odpadów, obiektów związanych z utylizacją i recyklingiem odpadów, betoniarni i kruszarni, schronisk dla zwierząt, złomowisk i wysypisk odpadów oraz działalności związanej z obrotem i wytwarzaniem substancji łatwopalnych, wybuchowych, pyłących, żrących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

- a) obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy niewydzielone, parkingi i miejsca parkingowe, dojścia piesze, ścieżki rowerowe oraz zieleń urządzona,
- b) garaże i budynki gospodarcze,

3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) maksymalna wysokość zabudowy 14 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 6 m, maksymalna wysokość pozostałych obiektów – 4 metry

- b) lokalizacja zbiorników magazynowych dla paliw i gazu płynnego, musi uwzględniać obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne, w tym w zakresie sąsiedztwa linii kolejowej,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**
- d) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – **70%** powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **10%** powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej z podziału nieruchomości - **2000 m²**,

§ 21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów oraz zabudowy,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej.

§ 22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZL, 2RZL, 3RZL, 4RZL, 5RZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny rolnicze do zalesień, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów i zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki rolnej i leśnej.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się **przeznaczenie podstawowe:** zieleń nieurządzona pełniąca funkcję ekologiczną związane z obudową biologiczną cieków wodnych, w tym łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, bez możliwości lokalizacji wszelkich obiektów i zabudowy.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** lasy, bez możliwości lokalizacji wszelkiej zabudowy;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** sieci infrastruktury technicznej związane z prowadzeniem gospodarki leśnej.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR, 2WR, 3WR** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** rowy melioracyjne,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia związane z ochroną przeciwpowodziową i retencją wody.

§ 26.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** obiekty infrastruktury gazowej – stacja redukcyjno - pomiarowa,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcjonowaniem terenu, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- 3) **wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - **8 m**,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – **1,0**,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – **0,01**,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – **95%** powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - **5%** powierzchni działki budowlanej.

§ 27.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG/KDGP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** droga publiczna klasy drogi głównej, docelowo klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, obiekty wytłumiające hałas, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów,
- 3) **szerokość drogi w liniach rozgraniczających:** 4,5 - 57 m.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi lokalnej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów;
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1KDL – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2 - 4 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - b) 2KDL – 15 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 3 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 29.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi publiczne klasy drogi dojazdowej.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 10 - 26 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 6 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu,
 - b) 2KDD – 10 m,
 - c) 3KDD – plan ustala jedynie część pasa drogowego o szerokości 2,5 m przeznaczonego na poszerzenie drogi położonej poza granicami planu.

§ 30.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** drogi wewnętrzne.
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 3) **szerokość dróg oznaczonych symbolami w liniach rozgraniczających:**
 - a) 1KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m,
 - b) 2KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12x12 m.

§ 31.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren kolejowy,
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury, zieleń urządzona, wieże radiokomunikacyjne o wysokości do 50 m, pod warunkiem, że nie będą one kolidowały z przeznaczeniem podstawowym terenów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe.

§ 32.

W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna - oznaczonego symbolem „B” uchwalony Uchwałą X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r.
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Smardzów, w granicach obrębu, gmina Święta Katarzyna uchwalony Uchwałą NR X/81/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r

§ 33.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Siechnic.

§ 34.

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

Przewodniczący Rady

Roman Kasprowicz