

Siechnice, dnia 6 maja 2025 r.

**Wydział Utrzymania
i Inwestycji Drogowych/
w miejscu**

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr **27, 29, 30/7, 30/10, 37, 915/1, 41/1, 42/1, 43/1, 909/6**, położonych w Świętej Katarzynie, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna, (Uchwała Nr XLIV/236/97 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 16 grudnia 1997 r.):

- działka nr **27** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **A 15 M_{UR}, A 16 RO**,
 - działka nr **29** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **A 16 RO, KD52**,
 - działki nr **30/7, 41/1** położone są na terenie oznaczonym symbolem **KD52**,
 - działki nr **30/10, 37, 915/1** położone są na terenie oznaczonym symbolami **KD52, KD63**,
 - działki nr **42/1, 43/1** położone są na terenie oznaczonym symbolami **KD52, KD62**,
 - działka nr **909/6** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **A 15 M_{UR}, KD52**,
- które posiadają następujące ustalenia:

§ 18.

A 15 M_{UR} - Ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkalno - rzemieślniczą. Warunkiem dostępności terenu pod zabudowę mieszkaniową jest realizacja drogi KD 52. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od frontowych granic działek oraz w odległości 6 m od osi przebiegających przez teren linii elektroenergetycznych średnich napięć, zgodnie z rysunkiem planu. Zaleca się skanalizowanie i likwidację istniejącego rowu wzdłuż ulicy KD 52. Maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje + poddasze. Wymagane dachy spadziste, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym.

A 16 RO - Ustala się przeznaczenie terenu na ogrody i sady.
Ze względu na przebieg linii elektroenergetycznych teren wyłączony z zabudowy.

§ 22.

Ustala się następujące parametry techniczne ulic ograniczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi :

1. Ulice oznaczone w rysunku planu symbolem KZ są ulicami zbiorczymi.
Należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających 15 - 20 m, przy minimalnej szerokości jezdni 6 m (zalecana 7 m), z obustronnymi chodnikami o szerokości 1,5 - 2 m na obszarach istniejącej i projektowanej zabudowy.
Zalecane wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 2 m, oddzielających chodniki od jezdni lub zabudowę od chodników.
2. Ulice oznaczone w rysunku planu symbolem KL są ulicami lokalnymi.
Należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających 12 - 15 m, przy szerokości jezdni 6 m, o nawierzchni bitumicznej z obustronnymi chodnikami o szerokości 1,5 - 2 m na obszarach istniejącej i projektowanej zabudowy.
3. Ulice oznaczone w rysunku planu symbolem KD są ulicami dojazdowymi.
Należy dążyć do uzyskania szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, minimalna 8 m, przy szerokości jezdni 5,5 m; na obszarach istniejącej i projektowanej zabudowy zalecane chodniki.

W uzasadnionych przypadkach (ograniczona powierzchnia terenu, zwarta zabudowa, istniejące podziały geodezyjne), dla "ślepych" odcinków dróg dojazdowych o długości do 20 m dopuszczalna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 3,5 m.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 3.

Ilekoć w dalszej części uchwały jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
- 5) strefie - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony,
- 6) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru;
- 7) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4.

1. Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako :
 - 1) ciągłe - oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
 - 2) przerywane - oznaczają orientacyjne granice terenów; możliwa jest korekta ich przebiegu zgodnie z niżej określonymi kryteriami :
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN, w odniesieniu do nowolokalizowanej zabudowy jednorodzinnej - wolnostającej - przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek 700 m², w tym możliwa do wydzielenia część, stanowiąca ogród przydomowy oraz minimalnej szerokości frontu 20 m;
 - b) dla terenów nowolokalizowanej zabudowy mieszkaniowej MN oraz MR - w odniesieniu do zabudowy siedliskowej (linie rozgraniczające określają granice lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej) - przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek 1500 m² oraz głębokości działek nie większej, niż 8 m poza tylną linię projektowanej zabudowy gospodarczej;
 - c) dla terenów dróg i ulic - maksymalne przesunięcie linii rozgraniczających dróg, równoległe do zalecanych w rysunku planu może wynosić 12 m;
 - d) dla pozostałych terenów przebieg linii rozgraniczających winien wynikać z potrzeb inwestycyjnych i może być określany w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Wewnętrzne podziały terenów wskazane w rysunku planu nie są obowiązujące. Linie podziału wewnętrznego, oznaczone w rysunku planu jako :
 - 1) ciągłe - należy traktować jako zalecane,
 - 2) przerywane - należy traktować jako orientacyjne.W każdym z wyżej wym. przypadków dopuszcza się korektę ich przebiegu, włącznie ze zniesieniem i wprowadzeniem innego podziału, przy zachowaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w rozdziale 4.

§ 5.

Ustala się ochronę zabytkowego układu przestrzennego miejscowości, zabytkowego zespołu kościelnego, klasztornego, założenia parkowego, zabytkowego cmentarza, zabytków architektury i archeologii. Dla zapewnienia właściwej ochrony wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie których obowiązują następujące wymogi :

1. Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszar, na którym elementy dawnego układu przestrzennego zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

W strefie "A" :

- 1) wszelka działalność budowlana wymaga zezwolenia Państwowej Służby Ochrony Zabytków,
- 2) zmiany i podziały nieruchomości, zamierzenia inwestycyjne oraz przebudowy, rozbudowy i remonty wszystkich obiektów położonych w obrębie strefy wymagają uzgodnienia z PSOZ. PSOZ może narzucić inwestorom obowiązek wykonania dodatkowych badań, opracowań studialnych archeologicznych, architektonicznych, stratygraficznych lub innych,
- 3) wszelkie prace ziemne wymagają zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków i zapewnienia badań archeologicznych pod nadzorem PSOZ.

2. Strefa "B" ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie.

W obrębie strefy "B" wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie :

- 1) budowy nowych obiektów kubaturowych,
- 2) przebudowy, rozbudowy i remontów a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
- 3) zmian historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych,
- 4) prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

W obrębie strefy "B" wprowadza się zakaz lokalizacji wiat oraz wszelkich obiektów tymczasowych o funkcji nie związanej z prowadzoną budową.

3. Strefa ochrony krajobrazu układów zabytkowych "K".

- 1) W obrębie strefy "K" obowiązuje ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do jednej kondygnacji, z drugą w dachu spadzistym, o symetrycznych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną.
- 2) Nie dopuszcza się nadbudowy istniejących obiektów ponad obowiązującą wysokość dla projektowanej zabudowy.
- 3) Odstępstwa od ustaleń punktów 1) i 2) są możliwe za zgodą Państwowej Służby Ochrony Zabytków.
- 4) Projekty inwestycji w obrębie strefy "K" wymagają uzyskania opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków na etapie pozwolenia na budowę.

4. Strefa "OW" obserwacji archeologicznej.

W obrębie strefy "OW" każda inwestycja budowlana wymaga uzgodnienia z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków.

5. Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia Inspekcji Zabytków Archeologicznych PSOZ.

§ 6.

1. Ustala się obowiązek sporządzania ocen oddziaływania na środowisko dla wszystkich inwestycji , których budowa oraz funkcjonowanie może pogorszyć stan środowiska.
2. Lokalizacja inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska jest dopuszczalna wyłącznie na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami P - produkcja, przemysł, S - składy, RPU, RPO - urządzenia obsługi rolnictwa, produkcja rolna.
3. Zasięg oddziaływania obiektów uciążliwych nie może obejmować istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wpływać na ograniczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, określonych w rozdziałach 3 i 4 projektowanej zabudowy.

§ 7.

Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej, zgodnie z aktualnymi możliwościami, przy następujących preferencjach :
odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
zastosowanie indywidualnego systemu odprowadzania ścieków;
odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego.

§ 8.

Ustala się wymóg uwzględniania w projektach budowy lub modernizacji obiektów uciążliwych pasów zieleni izolacyjnej, dla ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przyległych terenów upraw rolnych przed rozprzestrzenianiem zanieczyszczeń.

§ 9.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną :

1. Uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizację zabudowy.
2. Linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci jak również istniejące w miarę ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg.
Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziałach 3 i 4.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia poza terenami wyznaczonymi w planie jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

§ 10.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się :
 - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego Św.Katarzyna - Zacharzyce - Sulimów;
 - 2) modernizację stacji uzdatniania wody zlokalizowanej przy ul. Głównej;
 - 3) przebudowę istniejących odcinków sieci wodociągowej stosownie do potrzeb;
 - 4) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w projektowanych ulicach i ciągach pieszych.
2. W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się :
 - 1) skład ścieków odprowadzanych do kanalizacji powinien być zgodny z Zarządzeniem Nr 60 Ministra Budownictwa i Materiałów Budowlanych z dnia 29.12.1970 r. (Dz.U. nr 1/1971) i Polską Normą TN 92/B-01707;
 - 2) z uwagi na ochronę zlewni rzeki Oławy wszystkie tereny zainwestowania winny być zaopatrzone w sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej winny być wstępnie podczyszczane w oczyszczalniach zakładowych;
 - 4) wszystkie jezdnie i place winny być wyposażone w kanalizację deszczową;
 - 5) podstawowymi elementami systemu odprowadzania ścieków są :
 - grupowa oczyszczalnia ścieków "Siechnice", w budowie,
 - planowane pośrednie przepompownie ścieków,
 - budowa sieci kanalizacji sanitarnej ułożonej w istniejących i projektowanych ulicach.
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
 - 1) zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno - pomiarowej II^o, zlokalizowanej przy ulicy Głównej oraz z gazociągu niskiego ciśnienia Dn 150 (Siechnice - Św.Katarzyna),
 - 2) rozbudowę istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej II^o przy ul. Głównej,
 - 3) budowę sieci gazowej niskiego ciśnienia,
 - 4) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się :
 - 1) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
 - 2) zmianę czynnika grzewczego w istniejących kotłowniach lokalnych na niepowodujący zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
- 1) utrzymanie istniejącego systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć,
 - 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z urządzeniami stosownie do potrzeb na terenach wyznaczonych w planie lub na terenach własnych inwestora, zgodnie z warunkami technicznymi zasilania wydawanymi przez Zakład Energetyczny.
5. W zakresie usuwania odpadów ustala się wywóz odpadów komunalnych z posesji przez jednostki wyspecjalizowane.

§ 11.

1. Linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic i dróg za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.
2. Korekty elementów układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic.
3. Realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.
4. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, wiaty przystankowe, a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.

Przepisy końcowe

§ 23.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz. 415) w wysokości :

1. 15 % wzrostu wartości nieruchomości dla terenów położonych w granicach jednostki B;
2. 20 % wzrostu wartości nieruchomości dla terenów położonych w granicach jednostek C i D oraz
3. 25 % wzrostu wartości nieruchomości dla terenów położonych w granicach jednostki A.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 25.

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

Wydruk tego dokumentu, na podstawie art. 39³ ustawy Kodeks postępowania administracyjnego nie wymaga odręcznego podpisu. Został on wytworzony przy wykorzystaniu systemu teleinformatycznego, utrwalony w postaci elektronicznej i podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości z upoważnienia Burmistrza Siechnic. Identyfikator tego pisma, nadawany przez system teleinformatyczny, za pomocą którego pismo zostało wydane to nr 37596.2025

SKALA 1: 2000

OBREB
ŚWIĘTA KATARZYNA

DZIAŁKA NR
20, 30/1, 30/10, 37, 915/1,
41/1, 42/1, 43/1, 909/6, 27

AAA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA DZIAŁKI

