

WPN.6727.501.2025.KSZ

Siechnice, dnia 14 października 2025 r.

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

**Wypis i wyrys z planu**

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr **42/15, 43/15, 43/17, 43/19, 43/9, 332/1, 332/2** położonych w obrębie Groblice, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Groblice gmina Święta Katarzyna (Uchwała Nr XX/157/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 lipca 2004r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Wojewody Dolnośląskiego Nr 190 z dnia 07.10.2004 r.):

- działka nr **42/15** położona jest na terenie oznaczonym symbolami **05KL, 014KD**,
  - działka nr **43/15** położona na terenie oznaczonym symbolami **05KL, 04KL**,
  - działki nr **43/17, 43/19, 332/2** położone są na terenie oznaczonym symbolem **05KL**,
  - część działki nr **43/9** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **05 KL**,
- który posiada następujące ustalenia:

§ 14

**04KL** – */tereny drogi publicznej klasy lokalnej/* przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 12m. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia zawarte w §12. Częściowo teren znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód dla miasta Wrocławia - obowiązują ustalenia zawarte w §13.

**05KL** – */tereny drogi publicznej klasy lokalnej/* przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 12m.

**014KD** – */tereny drogi publicznej klasy dojazdowej/* przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 10m.

§ 2

1. Integralnymi częściami ustaleń planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu bądź innymi obowiązującymi elementami:

- 1) granica opracowania,
- 2) granica opracowania w skali 1:2000,
- 3) linie rozgraniczające,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) symbole i oznaczenia funkcji terenów (jednostek),

- 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
  - 7) strefa „K” ochrony krajobrazu,
  - 8) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
  - 9) stanowiska archeologiczne,
  - 10) obiekty wpisane do ewidencji dóbr kultury Gminy Święta Katarzyna,
  - 11) istniejące szpalery drzew do zachowania.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniem planu i mogą być zmienione:
- 1) orientacyjne linie wewnętrznego podziału,
  - 2) orientacyjny przebieg projektowanego wału przeciwpowodziowego od polderu Kotowice.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

### § 3

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 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,
- 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, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

### § 4

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie użytkowania (funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu,
- 3) orientacyjnej linii wewnętrznego podziału należy przez to rozumieć linię określającą zasadę ewentualnego podziału terenu o tym samym sposobie użytkowania lub zagospodarowania np. na działki różnych właścicieli. Przebieg linii jest jedynie orientacyjny i nie określa ściśle podziału terenu,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg wszelkiej kubaturowej zabudowy działki,
- 5) terenie lub jednostce - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji przeważającej (dominującej), ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem,
- 6) strefie - należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy lub stopnia jej ochrony,
- 7) funkcji lub sposobie użytkowania terenu - należy przez to rozumieć przeważające (dominujące) przeznaczenie terenu,
- 8) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeważające, które wzbogaca lub uzupełnia dominujący sposób użytkowania terenu,
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zarówno sieci jak i urządzenia kubaturowe związane z uzbrojeniem terenu, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,

- 10) zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub zespołami takich budynków w układzie: wolnostojącym lub bliźniaczym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym,
- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do wykonywania funkcji: administracji, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, rozrywki, obsługi pasażerów w transporcie drogowym, poczty i łączności oraz inną ogólnodostępną zabudowę przeznaczoną do wykonywania podobnych funkcji,
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć funkcje terenów lub obiektów: drobnego handlu detalicznego, gastronomii, usług dla ludności w tym rzemiosła o charakterze usługowym, ochrony zdrowia w formie gabinetów lekarskich, usług informatycznych, poradnictwa prawnego, finansowego lub im pokrewnych, prywatnych jednostek projektowych i biurowych, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska) poza granicami własności,
- 13) obiektach oraz urządzeniach usługowych i produkcyjnych negatywnie wpływających na środowisko – należy przez to rozumieć te inwestycje, które zgodnie z przepisami szczególnymi zaliczone są do:
  - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany.

## § 5

1. W planie wyznaczono tereny (jednostki) o różnych sposobach użytkowania (funkcjach) oraz zróżnicowanych sposobach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami:
  - 1) **UMN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
  - 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z dopuszczeniem funkcji usługowej,
  - 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności,
  - 4) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej,
  - 5) **USU** – tereny usług sportu z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
  - 6) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
  - 7) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
  - 8) **R** – tereny upraw rolnych, łąk i pastwisk,
  - 9) **RPO** – tereny produkcji rolnej,
  - 10) **NUR** – tereny urządzeń oczyszczania ścieków rolniczych i upraw rolnych,
  - 11) **W** – tereny wód otwartych,
  - 12) **KGP** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - 13) **KZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - 14) **KL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - 15) **KD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - 16) **KP** – tereny ciągów pieszo-jezdnymi i dróg wewnętrznych,
  - 17) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.
2. Na każdym z terenów zakazuje się z zastrzeżeniem ust 3, przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w niniejszym planie.
3. Na każdym z terenów dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających.

## Ustalenia szczegółowe, które obowiązują na całym obszarze objętym planem

## § 6

1. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na działkach powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym planie oraz przepisom szczególnym i odrębnym, w tym przede wszystkim warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w tym obiektów kubaturowych, niezbędnych dla obsługi realizowanych na terenie planu budynków i budowli.

## § 7

Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy na terenach objętych planem:

- 1) Maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do kalenicy bądź najwyższego punktu dachu wynosi 12m.
- 2) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
- 3) Istniejąca zabudowa może być przeznaczona do utrzymania i modernizacji przy zachowaniu zasady, że wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach przebudowy i rozbudowy obiektów zmierzać będą do uzyskania zgodności z ustaleniami niniejszego planu.
- 4) Dachy budynków należy kształtować jako spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci wynoszącym 37°-45°, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji. Dla budynków parterowych położonych poza strefami „B”, „K” i „OW” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się kształtowanie dachów o symetrycznym nachyleniu połaci wynoszącym 20°-30°. Doświetlenie lukarnami lub za pomocą okien połaciowych. Należy stosować pokrycie dachów materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją.

## § 8

1. Dopuszcza się różne formy ogrodzenia granic działek poprzez ogrodzenie, a w szczególności:
  - 1) parkany, mury lub ekrany izolacji przeciwdźwiękowej, zalecane wzdłuż ul. Opolskiej, o wysokości niezbędnej dla spełnienia funkcji ochrony przed hałasem,
  - 2) małą architekturę,
  - 3) zieleń w formie szpalerów, żywopłotów, w zależności od funkcji i lokalizacji zabudowy.
2. Dla terenów o funkcji mieszkaniowej lub usługowej od strony publicznych ciągów komunikacyjnych ustala się zakaz realizacji nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

## § 10

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjnego na obszarze planu:

- 1) Wzdłuż ciągów dróg publicznych klasy lokalnej, obowiązuje w granicach linii rozgraniczających tych dróg urządzenie pasów postojowych dla samochodów osobowych, szpalerów drzew lub zieleni niskiej.
- 2) Parkingi przewidziane dla obsługi obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są lokalizowane.
- 3) Dojazdy do działek w obrębie poszczególnych jednostek nie wyznaczone w planie należy projektować w drodze umów zawierających pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów koncepcje podziałów gruntów zgodne z ustaleniami niniejszego planu. Szerokość jezdni dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 5m.

### **Ustalenia szczególne, które obowiązują w poszczególnych strefach wyznaczonych w planie**

## § 12

Ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej obowiązujące w strefach, o których mowa w §11.

- 1) Na obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie budowy nowych obiektów kubaturowych (budynków), przebudowy, rozbudowy i remontów a także zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych oraz prowadzenia wszelkich prac ziemnych. Wszelkie inwestycje prowadzone na obszarze strefy „B” nie mogą naruszać charakteru układu przestrzennego dawnego folwarku.
- 2) Na obszarach strefy „K” ochrony krajobrazu nowo projektowane budynki należy dostosować gabarytami i sposobem kształtowania bryły do otoczenia oraz pożądane jest stosowanie dachów stromych o połaciach symetrycznych krytych dachówką ceramiczną lub materiałem naśladującym dachówkę. Odnośnie nowych inwestycji ustala się wymóg uzyskania opinii konserwatorskiej.

- 3) Na terenie strefy „OW” prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim. Ustala się wymóg uzyskania uzgodnienia wszelkich prac ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania archeologiczne. O terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych w obrębie strefy „OW” należy powiadomić Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
- 4) W miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych, prace budowlano – ziemne bezwzględnie muszą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor składa wniosek o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne.

#### § 13

1. Na terenie objętym planem występują:
  - 1) strefa ochrony pośredniej wewnętrznej ujęć wód dla miasta Wrocławia,
  - 2) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód dla miasta Wrocławia.
2. Granice stref ochronnych oraz ograniczenia w sposobie zagospodarowania określają obowiązujące decyzje administracyjne lub zarządzenia.

#### **Zasady uzbrojenia terenu.**

#### § 15

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z magistrali Wrocław - Oława, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną na terenach nowego zainwestowania, w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Na terenie opracowania przebiega magistrala wodociągowa oznaczona na rysunku planu nr 1 symbolem Ø 500 i opisana jako główna sieć wodociągowa. Dla terenów przylegających do magistrali wymaga się na etapie projektowania realizacyjnego szczegółowych uzgodnień z właściwym zarządcą wodociągu dotyczących odległości projektowanego zainwestowania od wyżej wymienionej sieci.

#### § 16

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowo-gospodarczych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompowni, oczyszczalni).
2. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych dopuszcza się w obszarach istniejącej zabudowy stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników do gromadzenia i wstępnego podczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów z wykluczeniem metody rozsączania ścieków. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków.
3. Wyklucza się realizację inwestycji wymagających odprowadzenia ścieków technologicznych i przemysłowych.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności dopuszcza się działalność gospodarczą wytwarzającą nie więcej niż 0,5m<sup>3</sup> ścieków na dobę.

#### § 17

1. Odprowadzenie wód deszczowych i ścieków sanitarnych należy dokonać poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego (sieci, przepompowni), w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych.
2. Wody deszczowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej. Zaleca się zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie działek budowlanych.

#### § 18

1. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, według technicznych warunków przyłączenia.

2. Na terenie opracowania przebiega gazociąg średniego ciśnienia zaznaczony na rysunku planu nr 1. Dla terenów przylegających do gazociągu średniego ciśnienia wymaga się na etapie projektowania realizacyjnych szczegółowych uzgodnień z właściwym Zakładem Gazowym dotyczących odległości projektowanego zainwestowania od wyżej wymienionej sieci i urządzeń gazowych.

#### § 19

W nowo projektowanych indywidualnych kotłowniach zaleca się użycie jako czynnika grzewczego systemów ekologicznych spełniających rygory przepisów o ochronie środowiska.

#### § 20

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez sieć realizowaną w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych.
2. Zabrania się realizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych na obszarach zabudowanych. Trasy nowych napowietrznych linii energetycznych należy lokalizować poza terenami zabudowanymi.
3. Zasilanie realizowanych inwestycji w energię elektryczną w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
4. Budowa nowych kubaturowych stacji transformatorowych możliwa na zasadach określonych w niniejszym planie. Należy zapewnić swobodny dostęp do stacji transformatorowych dla obsługi technicznej. Na terenach jednostek: 5RPO/MN, 13MN, 25UMN, 33MN, 40MNU, 49MNU, 53MNU, 65UMN należy zarezerwować tereny pod budowę nowych stacji transformatorowych.
5. Dopuszcza się likwidację nieczynnej linii średniego napięcia zaznaczonej na rysunku planu nr 1, lub skablowanie linii energetycznych napowietrznych średniego napięcia 20 kV staraniem i na koszt inwestora w uzgodnieniu z dyspozytorem sieci energetycznej.
6. Dopuszcza się możliwość zabudowy terenów położonych w zasięgu stref oddziaływania napowietrznych linii energetycznych po ich likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu.

#### § 21

Przyłączenia do telefonicznej sieci miejscowej, poprzez system kanalizacji telekomunikacyjnej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, według technicznych warunków przyłączenia.

#### § 22

1. Na terenie objętym planem istnieje sieć drenarska, w przypadku jej uszkodzenia należy natychmiast powiadomić zarządcę urządzeń melioracyjnych oraz działające na terenie spółki wodne, a następnie dokonać naprawy na koszt inwestora pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.
2. Zarzucanie rowów melioracyjnych dopuszcza się jedynie po wcześniejszym skomunalizowaniu tych rowów.
3. Wzdłuż urządzeń melioracyjnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem W (tereny wód otwartych) należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń pas terenu o szerokości min 3 m w celu umożliwienia prac konserwacyjnych.
4. Przed przystąpieniem do inwestycji polegającej na zagospodarowaniu terenu o powierzchni przekraczającej 1 ha (w tym podziałów geodezyjnych na terenach nierolniczych) oraz modernizacji i budowie nowych dróg, należy zaprojektować na koszt inwestora przebudowę istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych.
5. Zakazuje się korzystania z rowów odwadniających tereny kolejowe użytkownikom spoza PKP.

#### § 23

Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące, za wyjątkiem gruntów będących własnością gminy Święta Katarzyna.

#### § 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 25

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Wydruk tego dokumentu, na podstawie art. 39<sup>3</sup> 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 66250.2025*