

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

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia działek nr **332/1, 43/9**, obręb Groblice w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu **Zębice**, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu Zębice uchwalonym przez Radę Gminy Święta Katarzyna (Uchwała Nr XLVI/384/02 z dnia 7 czerwca 2002r. ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 185 z dnia 02.09.2002 r.):

- działka nr **332/1** (obręb Groblice) położona jest na terenie oznaczonym symbolem **06KL**,
- część działki nr **43/9** (obręb Groblice) położona jest na terenie oznaczonym symbolem **06KL**, który posiada następujące ustalenia:

§ 14

06KL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej przeznacza się pod drogę publiczną klasy lokalnej o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu nr 1, nie mniej niż 12m, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi. Teren zakończyć, jak na rysunku planu, placem do zawracania o wymiarach 20x20m.

Ustalenia obowiązujące na całym terenie objętym planem

§ 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 zabudowy działki,
- 5) terenie – 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,

*część dz. nr 43/9 objęta jest Uchwałą Nr XX/157/04 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 8 lipca 2004r.

- 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 jednorodzinnej – 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,
- 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:
 - inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
 - przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

§ 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. Powyższe dopuszczenie lokalizacji może być wykluczone na terenach, dla których plan ustala zakazy wszelkiej zabudowy o których mowa w rozdziale IV.

§ 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) 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 połaciami symetrycznymi o nachyleniu 37-45°, z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji. Doświetlenie lukarnami nakrytymi dwuspadowymi daszkami lub za pomocą okien połaciowych. Pokrycie dachów materiałem składającym się z drobnych elementów lub ich imitacją.

§ 8

1. Dopuszcza się różne formy grodzenia granic działek poprzez ogrodzenia, a w szczególności:
 - 1) parkany, mury lub ekrany izolacji przeciwdźwiękowej wzdłuż terenów kolejowych oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolem KK oraz wzdłuż terenów drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 01KZ i 02KZ,
 - 2) małą architekturę,

- 3) zielen w formie szpalerów, żywopłotów, w zależności od funkcji i lokalizacji zabudowy.
3. Dla terenów o funkcjach mieszkaniowych lub usługowych ustala się zakaz sytuowania od frontu działek nowych ogrodzeń złożonych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 9

Ustala się zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- 1) Proponowane zasady podziału terenu na działki budowlane określają orientacyjne linie wewnętrznego podziału pokazane na rysunku planu nr 1
- 2) Dopuszcza się wspólne zainwestowanie sąsiednich działek pod warunkiem utrzymania ustaleń warunków zabudowy dla tych działek.
- 3) Minimalną wielkość nowo projektowanych działek na etapie realizacji planu ustala się na:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – 1500m²
 - c) dla zabudowy zagrodowej – 1500m²
 - d) dla zabudowy usługowej – 2000m²
- 4) Minimalna szerokość frontu nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej zostaje ustalona na:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – ok. 20 m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – ok. 14 m.

§10

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

- 1) Parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której są lokalizowane.
- 2) 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 dojazdów do działek nie może być mniejsza niż 5m.

Ustalenia strefowe - obowiązujące na części terenów objętych planem

§11

Zasady ochrony dóbr kultury określają obowiązujące strefy objęte ochroną konserwatorską:

- 1) strefa „K” - strefa ochrony krajobrazu obejmującą najstarszą część wsi, pokazana na rysunku planu nr1,
- 2) strefa „OW” - strefa obserwacji archeologicznej, pokazana na rysunku planu nr1,
- 3) strefy stanowisk archeologicznych z lokalizacją pokazaną na rysunkach planu.

§12

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

- 1) 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 imitującym dachówkę. Odnośnie nowych inwestycji ustala się wymóg uzyskania opinii konserwatorskiej.
- 2) 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.
- 3) W miejscach lokalizacji stanowisk archeologicznych, prace budowlane – 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 przez uprawnionego archeologa na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

Zasady uzbrojenia terenu.

§ 15

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez istniejącą i nową sieć rozdzielczą realizowaną na terenach nowego zainwestowania, w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.

§ 16

1. Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowo-gospodarczych należy dokonać poprzez budowę komunalnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków (sieci, przepompownię, oczyszczalnię).
2. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych dopuszcza się w obszarach istniejącej zabudowy stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych z zapewnieniem ich usuwania. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni ścieków.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działalność gospodarczą wytwarzającą nie więcej niż 0,5m³ ścieków technologicznych na dobę.

§17

1. Odprowadzenie wód deszczowych i ścieków sanitarnych należy dokonać poprzez rozbudowę systemu kanalizacyjnego (sieci, przepompownię), w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora.
2. Wody deszczowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej. Zaleca się zachowania 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 lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Na terenie opracowania przebiegają istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia. Dla terenów przylegających do gazociągów wysokiego ciśnienia oznaczonych na rysunku planu nr 2 strefami wymaga się na etapie projektowania realizacyjnego szczegółowych uzgodnień z właściwym Zakładem Gazowym dotyczących odległości projektowanego zainwestowania w tym również zadrzewień od wyżej wymienionej sieci i urządzeń gazowych. O rozpoczęciu robót budowlanych w obrębie wytyczonych stref należy pisemnie powiadomić właściwego zarządcę gazociągu z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem. W ramach strefy ochronnych gazociągów pokazanych na rysunku planu winny być ustalone strefy kontrolowane, w których operator gazociągu jest uprawniony na podstawie wydanych zezwoleń lub uzyskanych uzgodnień od właścicieli bądź użytkowników wieczystych terenu, do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągów.

§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 lub na terenach własnych inwestora, według technicznych warunków przyłączenia.
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: 23MN i 46MR/MNU 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.
7. Na terenie opracowania w jego północno-zachodniej części przewiduje się budowę fragmentu linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Klecina- Pasikurówice. Na rysunku planu nr 2 wytyczono strefę ograniczonego użytkowania od przewidywanej elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 400 kV o szerokości po 45m od osi linii w obu kierunkach. Strefa ta stanowi przypuszczalny zasięg obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa jest w przepisach szczególnych i odrębnych. W strefie tej na etapie projektowania realizacyjnego wymaga się uzyskania szczegółowych uzgodnień z właściwym Zakładem Energetycznym dotyczących odległości projektowanego zainwestowania od wyżej wymienionej sieci.
8. Projekt budowlany przewidywanej sieci o napięciu 400kV relacji Klecina- Pasikurówice uzgodnić z właściwym zarządcą istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, krzyżującego się z przewidywaną inwestycją.

§21

Przyłączenia do telefonicznej sieci miejscowej, poprzez system kanalizacji telekomunikacyjnej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych lub na terenach własnych inwestora, 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 nierolniczego o powierzchni przekraczającej 1 ha (w tym podziałów geodezyjnych) 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. Rzece „Szalonej” jako elementowi zbiorczemu układu melioracji, należy przywrócić pierwotną funkcję doprowadzając ją do stanu technicznego zapewniającego sprawny przepływ wód na koszt zarządcy lub właściciela rzeki.
6. Zakazuje się korzystania z rowów odwadniających tereny kolejowe użytkownikom spoza PKP.

Ustalenia końcowe

§ 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, bądź zbywanych na rzecz gminy Święta Katarzyna.

§ 24

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi.

§ 25

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

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 66296.2025