

Siechnice, dnia 17 lutego 2025 r.

WPN.6727.57.2025.KSZ

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

### **Wypis i wyrys z planu**

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr **330, 306/1, 346/3, 518/5, 343/1, 307/8, 342/6, 347/6, 347/1, 347/4, 518/3, 343/8, 343/3, 342/4, 307/4, 353/2**, położonych w obrębie **Iwiny**, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru zlokalizowanego we wsi Iwiny, w gminie Święta Katarzyna (Uchwała Nr X/78/03 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 28 sierpnia 2003 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 226 z dnia 9 grudnia 2003 r. poz. 3263):

- działki nr **306/1, 346/3, 518/5, 343/1, 342/6, 307/8**, część dz. nr **330** (na obszarze objętym, wnioskiem) położone są na terenie oznaczonym symbolem **5KL**,
- działka nr **353/2** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **2KL**,
- działki nr **518/3, 343/8** położone są na terenie oznaczonym symbolem **17KL**,
- działka nr **307/4** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **16KD**,
- działki nr **343/3 i 342/4** położone są na terenie oznaczonym symbolem **18KD**,
- działki nr **347/1, 347/6, 347/4** położone są na terenie oznaczonym symbolami **5KL, 7MN/U**, które posiadają następujące ustalenia:

#### § 11.

1. Wyznacza się „**tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**”, oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami **4MN/U, 5MN/U i 6MN/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza,
    - c) zabudowa mieszkaniowa w małych domach mieszkalnych,
    - d) usługi handlu,
    - e) usługi rzemieślnicze nieuciążliwe,
  - 2) dopuszczalne:
    - a) place, zespoły parkingowe,
    - b) urządzenia towarzyszące,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1:
  - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 4MN/U w odległości:
      - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
      - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 2KD i 3KD,
    - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 5MN/U w odległości:
      - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
      - 8.0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 3KD i 4KD,

- c) na terenie oznaczonym na rysunku planu nr 2 symbolem 6MN/U w odległości:
  - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanych ulic lokalnych oznaczonych symbolami 2KL i 3KL,
  - 8.0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KD,
- 2) ustala się dopuszczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne nie wliczając w to poddasza użytkowego,
- 3) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych (spadzistych) o symetrycznych połaciach, krytych dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- 4) przy realizacji nowych obiektów konieczne jest nawiązanie wystroju architektury wznoszonych obiektów do charakteru zabudowy istniejącej,
- 5) dla nowo realizowanych obiektów budowlanych ustala się szczególne wymagania architektoniczne,
- 6) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowych i usługowych jako wbudowanych lub dobudowanych,
- 7) postuluje się lokalizację usług handlu i usług rzemieślniczych wzdłuż projektowanych ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 3KD i 4KD,
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 9) rzemiosło usługowe winno być nieuciążliwe nie tylko z racji pełnionych funkcji, ale również ze względu na wielkość ruchu samochodowego obsługującego dany obiekt,
- 10) w zakresie ochrony środowiska należy spełnić wymogi wymienione w § 6,
- 11) w zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust. 4 pkt 4.
- 4. Ustala się następujące zasady podziału na działki budowlane:
  - 1) dla budynków wolnostojących ustala się:
    - a) minimalną szerokość działki - 20.0 m,
    - b) minimalną powierzchnię działki - 1000.0 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla budynków bliźniaczych ustala się:
    - a) minimalną szerokość działki - od 16.0 m,
    - b) minimalną powierzchnię działki - 600.0 m<sup>2</sup>,
  - 3) dla budynków szeregowych ustala się:
    - a) minimalną szerokość działki - 9.0 m,
    - b) minimalną powierzchnię działki - 400.0m<sup>2</sup>,
  - 4) dla małych domów mieszkalnych ustala się minimalną powierzchnię działki - 200.0 m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie.
- 5. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. a jest:
  - 1) zasada, aby parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych budynków były zlokalizowane wyłącznie na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
  - 2) należy zaplanować parkingi przyjmując jedno stanowisko na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
- 6. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. b, c jest:
  - 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
  - 2) zachowanie proporcji, by powierzchnia terenu zajęta przez przeznaczenie dopuszczalne nie przekroczyła 20% powierzchni terenu, o którym mowa w ust 1,
  - 3) harmonijne zintegrowanie zabudowy o przeznaczeniu dopuszczalnym z zabudową o przeznaczeniu podstawowym, przy zachowaniu jednorodnego kolorytu dachów i ścian,
  - 4) uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki.
  - 5) zgodność z ustaleniami wymienionymi w ust 3 pkt 1, 3, 4, 5 i 11,
  - 6) zgodność z ustaleniami wymienionymi w § 6,
  - 7) przestrzeganie dopuszczalnej wysokości budynków do jednej kondygnacji nadziemnej nie wliczając w to poddasza użytkowego,
  - 8) brak możliwości lokalizacji poza terenem, o którym mowa w ust. 1.
- 7. Do czasu zmiany przeznaczenia tereny wolne od zabudowy mogą pełnić funkcję dotychczasową.

#### § 27.

- 1. Wyznacza się „**tereny dróg**” oznaczone na rysunku planu nr 1 i nr 2 symbolami: **KdG, KdZ, KdL i KdD.**
- 2. Wyznacza się „**tereny ulic**” oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolami: **KL, KD i KP.**
- 3. Wyznacza się „**tereny ciągów pieszych**” oznaczone na rysunku planu nr 2 symbolem **CP.**

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) 1KdG, 2KdG - projektowana droga główna ruchu przyśpieszonego o szerokości w liniach rozgraniczających 35.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi. Na długości 200.0 m od projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KD w kierunku południowo wschodnim ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 50.0 m do 35.0 m,
  - 2) KdZ - projektowana droga zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 25.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 3) 1KdL, 2KdL - projektowana droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 4) 1KdD, 4KdD, 5KdD, 6KdD, 7KdD, 8KdD, 10KdD, 14KdD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 5) 2KdD, 3KdD, 9KdD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 6) 11KdD, 12KdD, 13KdD - projektowana droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
  - 1) 1KL, 2KL, 3KL, 4KL, 5KL, 6KL, 7KL - projektowana ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 2) 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 10KD, 11KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD, 17KD, 18KD, 19KD, 21KD, 22KD, 23KD i 24KD - projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 3) 8KD, 9KD, 12KD, 20KD - projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 4) 1KP, 3KP, 4KP, 5KP - projektowana ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m,
  - 5) 2KP, - projektowana ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5.0 m.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: 1CP i 2CP - projektowane ciągi piesze o szerokości w liniach rozgraniczających 4.0 m.
7. Na terenach dróg, ulic i ciągów pieszych, o których mowa w ust. 1, 2 i 3, w obrębie linii rozgraniczających ustala się następujące zasady:
  - 1) ustala się zakaz zjazdu z projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdG oraz na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG poza projektowanymi skrzyżowaniami,
  - 2) wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 11KdD po jej wschodniej stronie, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
  - 3) wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 26KD po jej wschodniej stronie, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
  - 4) wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KL, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
  - 5) wzdłuż projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdL, należy zaprojektować wydzielony ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 2.5 m,
  - 6) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
  - 7) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
  - 8) wzdłuż projektowanej drogi głównej ruchu przyśpieszonego oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem 2KdG i oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG należy zaprojektować ekrany akustyczne celem zabezpieczenia przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 1MR, 2MR, 3RP/M, 4RP/M, 1MN/U i 2MN/U, jeśli pomierzone natężenie hałasu to uzasadni,

- 9) w zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:
  - a) należy spełnić warunki wyszczególnione w § 5 ust. 4 pkt 4,
  - b) na części projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG występuje osada kultury pucharów lejkowych z okresu neolitu, osada kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) oraz osada z późnego średniowiecza – stanowisko nr 4/34, w związku z tym, w przypadku budowy drogi należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
  - c) na części projektowanej drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 1KdG występują ślady osady kultury łużyckiej z okresu halsztackiego – stanowisko nr 3/33, w związku z tym, w przypadku budowy drogi należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
  - d) na części projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 10KD występuje ślad osady kultury przeworskiej z okresu lateńskiego (okres wpływów rzymskich) – stanowisko nr 9/39, w związku z tym, w przypadku budowy drogi, rozbudowy lub modernizacji należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
    - a) na części terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem 3RP występują ślady osady kultury łużyckiej z okresu halsztackiego – stanowisko nr 3/33, w związku z tym należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2,
    - b) na części istniejącej ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu nr 2 symbolem 2KP występuje ślad osady z epoki kamiennej, początek epoki brązu – stanowisko nr 5/35, w związku z tym, w przypadku rozbudowy lub modernizacji ulicy należy spełnić wymogi wymienione w § 5 ust 4 pkt 2.
8. Drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1KdG, 2KdG, KdZ, 1KdL, 2KdL, 1KdD, 2KdD, 3KdD, 4KdD, 5KdD, 6KdD, 7KdD, 8KdD, 9KdD, 10KdD, 11KdD, 12KdD, 13KdD, 14KdD i ulice oznaczone na rysunku planu symbolami KZ, 1KL, 2KL, 3KL, 4KL, 5KL, 6KL, 7KL, 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD, 11KD, 12KD, 13KD, 14KD, 15KD, 16KD, 17KD, 18KD, 19KD, 20KD, 21KD, 22KD, 23KD i 24KD przeznacza się na cel publiczny.

#### § 4.

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Świątej Katarzynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu nr 1 - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) rysunku planu nr 2 - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które musi dominować na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lecz nie kosztem jego niespełnienia,
- 9) szczególnych wymaganiach architektonicznych - należy przez to rozumieć wymóg wysokiego poziomu estetycznego projektu architektonicznego oraz wysokiej jakości materiałów i rozwiązań technicznych, nakładany na planowaną zabudowę i obowiązek podwyższania poziomu estetycznego i jakościowego zabudowy istniejącej,
- 10) zabudowie rolniczej – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze oraz zabudowę związaną z gospodarką rolną, służąca wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 11) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodem oraz zabudowę rolniczą,
- 12) małym domu mieszkalnym - należy rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny o niewielkiej wysokości (do trzech kondygnacji licząc z poddaszem), w których jedna

klatka schodowa obsługuje 4–6 (maksymalnie 9 mniejszych) mieszkań. Usytuowane są one zwykle wzdłuż ulicy. Za budynkami znajdują się tereny wypoczynkowe dla mieszkańców, nierzadko ogrodzone, czasem użytkowane jako ogródki,

- 13)parkingu - należy przez to rozumieć parking na wydzielonym terenie urządzony w poziomie gruntu z wyłączeniem miejsc postojowych wzdłuż ulic, na chodnikach i w zatokach,
- 14)ulicach wewnętrznych – należy przez to rozumieć ulice nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności ulice w osiedlach mieszkaniowych i dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu,
- 15)urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, których jednoznacznej lokalizacji nie określa się w planie,
- 16)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.

#### § 5.

1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu oznaczoną graficznie na rysunku planu nr 2, obejmującą tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym, znajdującym się w jego otoczeniu.
2. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej oznaczoną graficznie na rysunku planu nr 2.
3. Ustala się strefę ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej oznaczoną graficznie na rysunku planu nr 1.
4. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury:
  - 1) w zakresie ochrony konserwatorskiej dla strefy, o której mowa w ust. 1:
    - a) restauracja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
    - b) ochrona krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
    - c) likwidacja elementów dysharmonizujących, przy jednoczesnym wymogu uzyskania opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków odnośnie nowych inwestycji,
    - d) nowa zabudowa powinna spełniać następujące wymogi odnośnie gabarytów i sposobu kształtowania bryły: dopuszcza się co najwyżej dwie kondygnacje z dachami o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym, zaleca się, aby w elewacjach domów mieszkalnych podkreślić podziały horyzontalne w formie pasów między kondygnacyjnych lub/i gzymsów koronujących,
  - 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych dla strefy, o której mowa w ust. 2:
    - a) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków (Inspekcja Zabytków Archeologicznych, Wrocław, ul. Bernardyńska 5) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7- dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego,
    - b) wprowadza się obowiązek uzgadniania planowanej inwestycji w strefie „OW” - obserwacja archeologiczna z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu,
    - c) na terenie stanowiska archeologicznego, przed przystąpieniem do realizacji planowanej inwestycji należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne. Poprzedzone to powinno być uzyskaniem opinii oraz uzgodnieniem i zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 3) w zakresie ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej dla strefy, o której mowa w ust. 3:
    - a) ustala się wymóg zachowania terenu zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych,
    - b) ustala się zakaz podziału tych obszarów na działki użytkowe,
    - c) ustala się zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji bez uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
    - d) wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W przypadku, gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych, należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej.

- e) W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części założeń, polany jako łąki krajobrazowe bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni,
  - f) ewentualne prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień, zwłaszcza tych, które rosną nad brzegami cieków wodnych,
- 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3: - Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Służby Ochrony Zabytków (Inspekcja Zabytków Archeologicznych, Wrocław, ul. Bernardyńska 5) o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

#### § 6.

Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) należy dążyć do ograniczenia wprowadzania nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza w granicach obszaru, preferuje się wykorzystanie nieuciążliwych źródeł energii (gaz, energia elektryczna, źródła niekonwencjonalne),
- 2) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego. Poszczególne nieruchomości powinny być wyposażone w kontenery na odpady bytowo-gospodarcze, przy zapewnieniu systematycznego wywożenia ich na wysypisko gminne. Gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 3) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie. W wypadku uszkodzenia sieci drenażowej właściciel zobowiązany jest do jej naprawy, na koszt własny, pod nadzorem osoby uprawnionej,
- 4) ze względu na płytkie występowanie wody gruntowej na tym terenie oraz zróżnicowanie podłoża należy przeprowadzić badania gruntowo-wodne przed przystąpieniem do budowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 5) przydomowe biologiczne oczyszczalnie ścieków z drenażem rozsączającym ścieki do gruntu mogą być stosowane wyłącznie w przypadku właściwych warunków hydrologicznych gruntu,
- 6) należy dążyć do nasycenia zielenią całego obszaru,
- 7) istniejące zadrzewienia i ciek wodny powierzchniowy (rowy) należy zachować oraz wykorzystać jako osie terenów zieleni. W przypadku kolizji przebiegu cieku z elementami projektowanego zagospodarowania, ciek należy przełożyć, czyli odtworzyć w innym przebiegu,
- 8) wszelkie uciążliwości pochodzące od działalności usługowych i produkcyjnych nie mogą przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych, poza granicą własności, na których są zlokalizowane,
- 9) wielkość emisji hałasu na granicy własności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych,
- 10) dla działalności produkcyjnych i usługowych, na etapie pozwolenia na budowę, należy uzyskać opinię w zakresie spełnienia wymagań sanitarno - higienicznych, a w miarę potrzeby, przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 11) w przypadku występowania, ścieki produkcyjne i technologiczne należy oczyścić na terenie własnym inwestora, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji,
- 12) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a ścieki zanieczyszczone tymi substancjami – oczyścić na terenie własnym Inwestora.

#### § 7.

1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, ustala się strefę ochronną o liniach rozgraniczających:
  - 1) w odległości po 15.0 m od każdego przewodu po obu stronach - dla istniejącej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - 2) w odległości po 6.0 m od osi trasy po obu stronach, w przypadku pozostawienia jej jako linii napowietrznej - dla istniejących i projektowanych linii napowietrznych średniego napięcia.

2. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 300 o ciśnieniu 6.3 MPa i DN 350 o ciśnieniu 4 MPa biegnących na południe od terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem IG oraz dla gazociągów DN 350 o ciśnieniu 4.0 MPa i DN 350 o ciśnieniu 6.3 MPa biegnących na zachód od terenu wymienionego wyżej, ustala się strefę ochronną o liniach rozgraniczających w odległości:
  - 1) w odległości po 35.0 m od osi trasy po obu stronach – dla budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej,
  - 2) w odległości po 25.0 m od osi trasy po obu stronach - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,
  - 3) po 20.0 m od osi trasy po obu stronach – dla pozostałych terenów.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 2:
  - 1) ustala się:
    - a) zakaz budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w strefie, o której mowa w ust. 2 pkt 1,
    - b) zakaz budowy wolnostojących budynków niemieszkalnych w strefie, o której mowa w ust 2 pkt 2,
    - c) obowiązek uzgadniania z właścicielem lub zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów wzdłuż stref ochronnych, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
    - d) w pasie o szerokości 5.0 m od osi istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wszelkie roboty ziemne należy prowadzić bez użycia sprzętu mechanicznego i pod nadzorem przedstawiciela właściciela lub zarządcy gazociągu,
    - e) Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia, co najmniej z dwutygodniowym wyprzedzeniem właściciela lub zarządcy gazociągu o terminie rozpoczęcia prac ziemnych w pasie o szerokości 5.0 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia celem zorganizowania nadzoru technicznego,
    - f) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
    - g) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela lub zarządcę gazociągu,
    - h) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
  - 2) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia w odległości nie mniejszej niż 2.0 m od osi gazociągów.

#### § 28.

1. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - a) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
    - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej lokalnej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych studni na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
    - c) nowoprojektowane ulice klasy KD należy uzbroić w sieć wodociągową spiętą pierścieniowo z siecią ułożoną w ulicach klasy KL,
    - d) warunki podłączenia do sieci wodociągowej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:
    - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji wiejskiej poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej ułożonej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami KL i KD,
    - b) do czasu wybudowania sieci wiejskiej dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub lokalnych biologicznych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
    - c) lokalne biologiczne oczyszczalnie ścieków z drenażem rozsączającym ścieki do gruntu mogą być stosowane wyłącznie w przypadku właściwych warunków hydrologicznych gruntu,
    - d) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z posesji do gruntu na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,

- e) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni ulic - do projektowanej kanalizacji deszczowej,
  - f) przewody instalacji kanalizacyjnej i deszczowej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - g) warunki podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
- 3) w zakresie energii elektrycznej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci SN i NN poprzez jej rozbudowę,
  - b) podstawowym źródłem zasilania będzie GPZ Zacharzyce oraz przewidywany w planach rozwoju GPZ Wrocław - Jagodno,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, UP, UH, RU i RP/M w zależności od występującego zapotrzebowania w energię elektryczną stacje transformatorowe winny być lokalizowane na terenach własnych inwestorów,
  - d) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci, na etapie projektowania,
  - e) należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do projektowanych stacji transformatorowych,
  - f) w przypadku kolizji z istniejącą lub z projektowaną zabudową istniejące linie napowietrzne SN i NN należy przełożyć lub skablować, natomiast linie kablowe SN i NN należy przełożyć,
  - g) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 4) w zakresie telekomunikacji (łączości):
- a) z projektowanej sieci podziemnej telefonicznej ułożonej wzdłuż chodników ulic lokalnych i dojazdowych,
  - b) skrzyżowania i zbliżenia telekomunikacyjnych linii kablowych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z kablowych z liniami kablowymi elektroenergetycznymi, z liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi i stacjami transformatorowymi powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych,
  - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej należy uzgodnić z właścicielem sieci lub zarządcą sieci,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) projektowany teren zasilany będzie z istniejącej sieci gazowej,
  - b) nowoprojektowane ulice klasy KD należy uzbroić w sieci gazowe spięte pierścieniowo z sieciami w ulicach klasy KL,
  - c) warunki podłączenia do sieci gazowej należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia - zaleca się ogrzewanie gazowe,
- 7) w zakresie wywozu odpadów komunalnych: odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko gminne.
2. W zakresie ochrony dóbr kultury należy spełnić warunki wyszczególnione w § 5 ust. 4 pkt 4.

#### § 29.

1. Zgodnie z art.10 ust. 3 oraz art.36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla następujących terenów, w przypadku ich zbycia:
- 1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem MR,
  - 2) dla terenów rolnych, na których dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu nr 1 i 2 symbolem RP/M,
  - 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolem MN,



- 4) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
  - 5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną oznaczonych na rysunku planu symbolem UP,
  - 6) dla terenów przeznaczonych pod tereny obsługi gospodarki rolnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RU.
2. Dla pozostałych terenów ustala się opłatę, o której mowa w ust. 1 w wysokości 0.5 %.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 31.

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

**Z up. BURMISTRZA SIECHNIC**

**Beata Parkitna**

Zastępca Dyrektora

Wydziału Gospodarki Przestrzennej  
i Nieruchomości

*/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/*

*Wydruk tego dokumentu, na podstawie art. 39<sup>3</sup> ustawy Kodeks postępowania administracyjnego nie wymaga odrębnego 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 23723.2025*

**URZĄD MIEJSKI W SIECHNICACH**  
ul. Jędrza Pawła II 12, 55-011 Siechnice  
tel. 71 391 81 01, 60 72 00 00  
**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

SKALA 1: 2000  
OBRĘB Thimx

DZIAŁKA NR  
330.1, 306/1, 346/3, 518/5, 343/1,  
307/8, 342/6, 347/6, 347/1,  
347/4, 518/3, 343/8, 343/3, 342/4,  
▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY  
307/4, 353/2  
GRANICA DZIAŁKI

