

2024-06-14

J. Kulawski
dr. S. Feliński

Siechnice, dnia 14 czerwca 2024 r.

Wydział Inwestycyjny/
w miejscu

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr **24** położonej w obrębie **Biestrzyków**, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Biestrzyków (Uchwała Nr XLVII/406/02 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 27 czerwca 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 173 z 12.08.2002 poz. 2508), działka nr **24** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **M**, który posiada następujące ustalenia:

§ 9.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **M** przeznacza się dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie istniejących obiektów służących funkcjom gospodarczym, z zastrzeżeniem § 5 ust. 5
 - 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi nowymi, nieuciążliwymi funkcjami gospodarczymi, np. usługowymi, produkcyjnymi (z wyjątkiem produkcji rolnej) i magazynowymi, usytuowanymi w budynku mieszkalnym i zajmującymi nie więcej niż 40% jego powierzchni użytkowej
 - 3) zielenią urządzonej (z wyjątkiem cmentarzy)
 - 4) terenowe obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci
 - 5) przeprowadzenie ulic wewnętrznych, według zasad określonych w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3
 - 6) organizowanie parkingów, miejsc postojowych dla rowerów i budowę garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1
 - 7) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tej sieci, w sposób określony w § 7.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 5-7, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni jednostki terenowej.
4. Tereny biologicznie czynne na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej), nie mogą zajmować mniej niż 50% jej powierzchni.

§ 3.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust.1 pkt 2, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielania.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:
 - 1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi (ulicy) publicznej
 - 2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi (ulice) wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne.
 - 3) drogi (ulice) wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości (które obsługują); winny one spełniać warunki techniczne wymagane co najmniej dla ulic dojazdowych (D), przy czym w szczególności ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m; dopuszcza się zastosowanie mniejszych szerokości jedynie na obszarach objętych strefami ochrony konserwatorskiej "A" i "B"

- 4) minimalna powierzchnia działki, na której można zlokalizować nowy budynek
- a) mieszkalny lub mieszkalny z towarzyszącą funkcją gospodarczą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "M" i "MP" oraz usługowy lub inny, wymieniony w § 11 ust. 2, na terenie oznaczonym symbolem "UM" - wynosi 1000 m²
- b) mieszkalny - w obrębie działki siedliskowej - na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "MR" wynosi 1500 m² (*niezależnie od innych przepisów regulujących minimalną wielkość gospodarstwa rolnego*)
- 5) wymiary określone w pkt 4 dotyczą także minimalnej powierzchni działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym, mieszkalnym z funkcją gospodarczą lub mieszkalnym - siedliskowym, w przypadku dokonywania nowego podziału działki na inne cele niż związane z wydzielaniem terenów dla dróg (ulic) publicznych lub dla elementów infrastruktury technicznej
- 6) w przypadku lokalizacji nowych budynków, w których przewidywane jest więcej niż jedno mieszkanie, lub przebudowy istniejących, polegającej na zwiększeniu liczby mieszkań ustala się, że minimalna powierzchnia działki przypadająca na jedno mieszkanie wynosi:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "M", "MP" i "UM" - 800 m²
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "MR" - 1200 m²
- 7) minimalna szerokość frontu działki od strony ulicy(drogi) publicznej lub drogi (ulicy) wewnętrznej (zapewniającej dostęp do tej działki, na której ma (mogłaby) powstać nowa zabudowa mieszkaniowa lub siedliskowa) nie może być mniejsza niż:
- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami "M", "MP" i "UM" - 20 m
- b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "MR" - 25 m
- 8) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

§ 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
- 1) **strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej** obejmująca obszar średniowiecznego grodziska otoczonego fosą wraz z zabytkową wieżą mieszkalną
- 2) **strefa "B" ochrony konserwatorskiej** obejmująca pozostałą część zespołu folwarcznego
- 3) **strefa "K" ochrony krajobrazu** obejmująca zasadniczą część obszaru zabudowy wsi
- 4) **strefa "W" ochrony archeologicznej**, której granice pokrywają się z granicami strefy, o której mowa w pkt 1; granice tej strefy są jednocześnie granicami stanowiska archeologicznego nr 157 (1/54 81-28 AZP) - grodzisko stożkowe z późnego średniowiecza
- 5) **strefa "OW" obserwacji archeologicznej**, której granice pokrywają się z granicami strefy, o której mowa w pkt 3.
2. W granicach stref "A" i "B", o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, wszelkie działania podlegają szczególnym rygorom:
- a) nie należy dokonywać wtórnych podziałów działek, natomiast wszelkie wtórne ogrodzenia i płoty, stanowiące element dezorganizujący historyczne rozplanowanie zespołu wymagają likwidacji,
- b) wszelkie działania podejmowane w obrębie całego folwarku (przebudowy, rozbudowy, adaptacje, wymiany okien, przekształcenia w obrębie dachów lub zmiana ich pokrycia), które w jakikolwiek sposób mogłyby wpłynąć na charakter zabytkowy zespołu, wymagają uzyskania wyprzedzających wytycznych konserwatorskich odnośnie planowanego zakresu robót oraz uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu projektów i uzyskania zgody na ich realizację,
- c) wszelkie działania przy wieży oraz na obszarze w obrębie fosy, która ją otacza, wymagają uzyskania wyprzedzających wytycznych konserwatorskich odnośnie planowanego zakresu robót oraz uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu projektów i uzyskania zgody na ich realizację,
- d) należy zachować oryginalną nawierzchnię brukową (lub ją odtworzyć) na dawnym majdanie folwarcznym.
3. Przy wznoszeniu nowych obiektów lub remoncie istniejących w granicach strefy "A" i "B", stosowane na zewnątrz materiały winny być zgodne z historyczną tradycją lub - wyjątkowo - odpowiednio imitować te materiały. W szczególności przy realizacji i remoncie ogrodzeń należy wyłącznie stosować elementy metalowe, murowane lub drewniane.

4. W granicach strefy "K", w nowych i remontowanych budynkach oraz przy realizacji obiektów małej architektury, należy stosować na zewnątrz materiał zgodnie z historyczną tradycją lub ich odpowiednie imitacje. W szczególności dachy winny być kryte dachówką ceramiczną lub jej imitacją, o kolorystyce w jednym odcieniu czerwieni. Nakazuje się także zachowanie istniejącej alei (w ul. Lipowej), w której występujące ubytki należy uzupełnić nowymi nasadzeniami.

5. W granicach strefy "W" podejmowanie jakichkolwiek prac ziemnych nie związanych z uprawą roślin wymaga zgody odpowiedniego organu Służby Ochrony Zabytków, a inwestor musi zapewnić nadzór archeologiczny w trakcie ich prowadzenia.

6. W granicach strefy "OW" wszelkie prace ziemne wymagają powiadomienia Służby Ochrony Zabytków z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru konserwatorskiego.

7. Do rejestru zabytków wpisano znajdujące się w granicach strefy "A" i "W" dobra kultury:

- **średniowieczne grodzisko otoczone fosą** (nr rejestru: 12/Arch/2001 z dnia 22 października 2001 r.)

- **wieża mieszkalna** z 2 poł. XIV w. i k. XVI w. (nr rejestru: 421 z dnia 1 kwietnia 1957r).

W odniesieniu do wymienionych dóbr obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony dóbr kultury.

8. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe zamieszczone w ewidencji Służby Ochrony Zabytków:

1) dom mieszkalny, p. XX w. - ul. Lipowa 1

2) oficyna, k. XIX w. - ul. Lipowa 2a

3) stajnia i stodoła, k. XIX w., XX w. - ul. Lipowa 2b.

W odniesieniu do tych obiektów zmiana funkcji oraz wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z właściwym organem Służby Ochrony Zabytków.

9. Na obszarze objętym planem zidentyfikowano dotychczas następujące **stanowiska archeologiczne** (poza wymienionym w ust. 1 pkt 4):

1) 1 (3/56 AZP 81-28) - osada kultury przeworskiej

- osada z późnego średniowiecza

2) 2 (4/57 AZP 81-28) - ślad osadnictwa kultury przeworskiej - z okresu wędrówek ludów

- ślad osadnictwa - z późnego średniowiecza

- ślad osadnictwa - z pradziejów

3) 158 (2/55 AZP 81-28) - osada - z późnego średniowiecza

4) 159 (5/58 AZP 81-28) - ślad osadnictwa - z pradziejów

- osada - z późnego średniowiecza.

Wszelkie prace ziemne związane z realizacją ewentualnych inwestycji na tych obszarach należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a prowadzić wyłącznie za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

10. W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne (w granicach całego obszaru planu), należy przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska.

1. Należy zapewnić dostęp do cieków (rowów) i zbiorników wód powierzchniowych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych. W szczególności zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości 3 m od górnej krawędzi koryta (zbiornika), z dopuszczeniem odstępstw od tego wymogu w granicach stref "A" i "B" ochrony konserwatorskiej. Dopuszcza się zmianę zasięgu zbiorników oraz zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy rowu. W przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć (w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń).

2. Wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu.

3. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami rolnymi, warzywnymi, sadowniczymi; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne.

4. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

5. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i o innych chronionych funkcjach.

6. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach (ulicach) powiatowych.

§ 6.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Zabudowa na obszarze planu powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i w nawiązaniu do regionalnych tradycji budownictwa.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) maksymalna wysokość nowych lub modernizowanych (jeżeli modernizacja polega na zwiększeniu wysokości) budynków - liczona od powierzchni gruntu do górnego punktu dachu - nie może przekraczać 12 m

2) zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami)

3) nowa zabudowa, z wyjątkiem budynków bez funkcji mieszkaniowej i o powierzchni rzutu przekraczającej 300 m², powinna być kryta stromymi, symetrycznymi dachami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu połąci w przedziale od 30° do 50°; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób.

3. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych oprócz linii, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 9, obowiązują inne ustalenia niniejszej uchwały, w tym § 5 ust. 1, oraz odpowiednie przepisy powszechne.

4. W granicach poszczególnych nieruchomości należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako jedno- lub wielopoziomowe, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach.

5. Zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji z ciągami spacerowymi i ścieżkami rowerowymi. Organizacja zjazdu na ulicę (drogę) oznaczoną symbolem "KZ" wymaga zgody właściwego zarządcy.

6. Realizacja zabudowy w sąsiedztwie cieków wodnych winna uwzględniać możliwość wystąpienia podtopień przyległych terenów; winno to być brane pod uwagę w szczególności przy lokalizacji budynków i projektowaniu ich rozwiązań architektonicznych.

§ 7.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej, z wyjątkiem odcinków linii energetycznych średniego napięcia, mają być usytuowane pod ziemią oraz przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic/dróg (ogólnodostępnych publicznych oraz wewnętrznych), pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi, z zastrzeżeniem ust. 2. Jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach drogowych należy również lokalizować towarzyszące sieciom urządzenia. Ponadto dla realizacji sieci i urządzeń, zarówno podziemnych, jak i nadziemnych, wskazuje się tereny oznaczone symbolem "EE", dla których zasady zagospodarowania określono w Rozdziale II.

2. Dopuszcza się:

1) przeprowadzenie/usytuowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne objekty.

2) przeprowadzanie napowietrznych przyłączy z istniejących napowietrznych linii przesyłowych: energetycznych i telekomunikacyjnych czasowo (tj. zanim linie zostaną skablowane i puszczane pod ziemią).

3. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu

uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednim operatorem sieci.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, do sieci innych podmiotów lub z własnych ujęć. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych
- 2) ścieki sanitarne powinny być kierowane do sieci komunalnej lub systemem szczelnych kanałów na nie komunalną oczyszczalnię spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz na oczyszczalnię, o której była mowa wcześniej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów. Na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki sanitarne, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji
- 3) wszelkie ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń
- 4) wody opadowe, o których mowa w pkt. 3, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, winny być odpowiednio podczyszczone; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami; warunki zrzutu powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą rowu
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb
- 6) zaopatrzenie w gaz płynny lub, po zbudowaniu odpowiednich instalacji, w gaz sieciowy
- 7) dopuszcza się systemy ogrzewania oparte na ciepłe przesyłanym z elektrociepłowni, bądź na elektryczności, gazie lub oleju; dopuszcza się też niekonwencjonalne, proekologiczne systemy ogrzewania
- 8) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów
- 9) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. Urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym. W przypadku składowania odpadów (lub innych materiałów) na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 18.

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.

§ 19.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na terenach, na których w niniejszym planie określono inne niż rolne przeznaczenie.

§ 20.

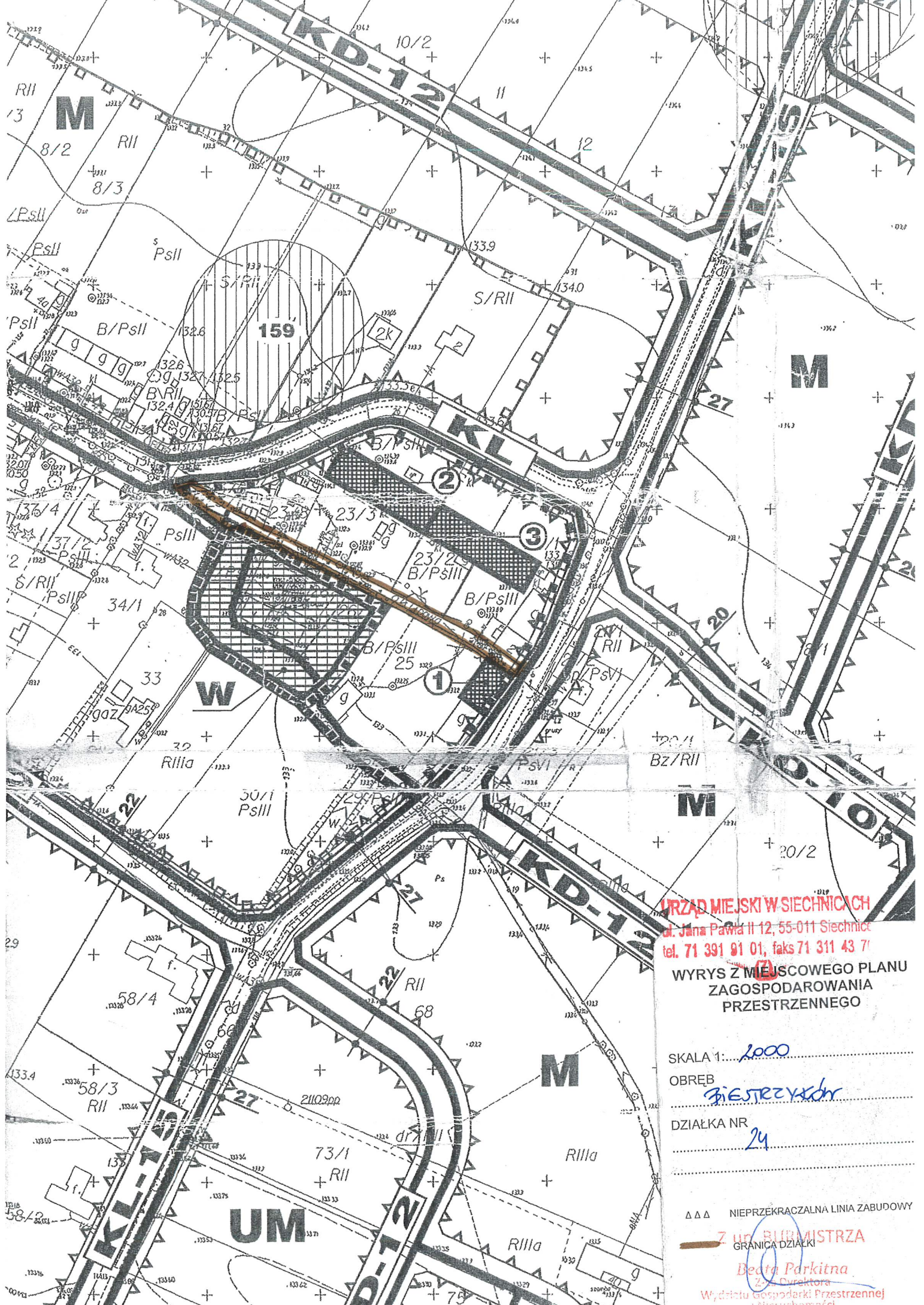
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Święta Katarzyna.

§ 22.

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



URZĄD MIEJSKI W SIECHNICACH
 ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice
 tel. 71 391 91 01, faks 71 311 43 71

**WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
 ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO**

SKALA 1: 1000

OBRĘB BIESTRZYKÓW

DZIAŁKA NR 24

▲▲▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Z UR. BUDOWNICTWA
 GRANICA DZIAŁKI

Beata Parkitna
 Zast. Dyrektora
 Wydziału Gospodarki Przestrzennej
 i Nieruchomości

