

Wydział Inwestycyjny
w/m

Wypis i wyrys z planu

Dotyczy: Przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek nr **224/2, 224/3, 224/4**, obręb **Radwanice**, gmina Siechnice.

Urząd Miejski w Siechnicach informuje, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Radwanice (Uchwała Nr XII/84/99 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 25.06.1999r. ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr. 24 poz. 1132 z dnia 09.09.1999r.);

działka nr **224/2** położona jest na terenie oznaczonym symbolem **A20U**,

działki nr **224/3, 224/4**, położone są na terenie oznaczonym symbolem **10KL**, który posiada ustalenia:

§ 11

JEDNOSTKA "A"

A20 U - Tereny usług, handlu i gastronomii z możliwością lokalizacji stacji transformatorowej.

JEDNOSTKA "C" - komunikacja

10 KL – ul. Bzowa- ulica lokalna. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 metrów.

Ustalenia ogólne

§ 3

Ilekcioć w dalszej części uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami,
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:5000, 1: 2000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego)
4. terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami użytkowania,
5. strefie – należy przez to rozumieć przestrzeń o cechach względnie jednorodnych w zakresie sposobu jej użytkowania, zasad zagospodarowania i zabudowy oraz stopnia jej ochrony,
6. funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję lub sposób użytkowania obszaru
7. funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję nie kolidującą z funkcją dominującą obszaru i nie zmieniającą generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego
8. 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

§ 4

1. W planie wyznaczono linie rozgraniczające tereny o różnym funkcjach oraz zróżnicowanych warunkach ich zagospodarowania, oznaczone następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - a. **MN** - tereny funkcji mieszkaniowej z podstawowym przeznaczeniem terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. W obszarze funkcji mieszkaniowej jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się ponadto lokalizację: budynków użyteczności publicznej na wydzielonych działkach związanych z usługami: oświaty, zdrowia, kultury i sportu, zabudowy usług komercyjnych, produkcji ogrodniczej i związanych z nią terenów składowania oraz zieleni publicznej.
 - b. **MR** – tereny funkcji zabudowy siedliskowej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem modernizacji istniejącej zabudowy bez możliwości rozbudowy.
 - c. **UR** – tereny funkcji usług rzemieślniczych z istniejącą zabudową z zakazem ich rozbudowy ze względu na usytuowanie na terenach zalewowych

Uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą mieszkańców oraz obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice działki, na której te obiekty i urządzenia są zlokalizowane.

- d. **UO** – tereny funkcji usług oświatowych przeznaczonych do realizacji obiektów szkolnych.
 - e. **U** – tereny funkcji usług handlu i rzemiosła przeznaczone pod realizację zabudowy usług handlu i rzemiosła.
 - f. **ZP** – tereny funkcji zieleni publicznej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację: parków, skwerów i zieleńców, zieleni izolacyjnej, zieleni nie urządzonej oraz upraw polowych bez prawa jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej. We wszystkich terenach miejskiej zieleni publicznej (ZP) obowiązuje zachowanie istniejących grup zieleni wysokiej oraz zakaz likwidacji starodrzewu.
 - g. **ZC** – tereny funkcji zieleni cmentarnej z przeznaczeniem pod realizację cmentarzy komunalnych. We wszystkich terenach zieleni cmentarnej obowiązuje zachowanie istniejących grup zieleni wysokiej oraz zakaz likwidacji starodrzewu.
 - h. **RP** – tereny funkcji upraw polowych rolnictwa z zakazem wznoszenia nowej nierolniczej zabudowy kubaturowej. Wyklucza się możliwość stosowania chemicznych nawozów sztucznych i realizacji ferm hodowlanych oraz inwestycji nie związanych z produkcją rolną.
 - i. **RPO** - tereny intensywnej produkcji ogrodniczo - sadowniczej z przeznaczeniem pod realizację upraw ogrodniczych i sadowniczych z możliwością lokalizacji produkcyjnych, mieszkalnych i magazynowych obiektów kubaturowych.
 - j. **RZ** - tereny obudowy biologicznej obszarów wodonośnych, rzek, cieków wodnych i obszarów zdegradowanych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod strefy zadrzewień i zakrzewień oraz innej roślinności mogącej stanowić obudowę biologiczną rzek, cieków wodnych i terenów zdegradowanych, z zakazem realizacji jakichkolwiek inwestycji z wyjątkiem budowli hydrotechnicznych.
 - k. **WZ** – tereny wodonośne
 - l. **W** – tereny wód otwartych
 - m. **KS** - tereny parkingów z przeznaczeniem gruntów pod realizację czasowych miejsc parkingowych bez możliwości zabudowy kubaturowej. Nawierzchnia parkingów winna być wykonana w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń a zwłaszcza związków ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.
 - n. **K** – tereny przeznaczone pod rozwój komunikacji kołowej
 - o. **KGp, KZ, KL, KD** – tereny dróg i ulic
 - p. **ES** – tereny przepompowni ścieków sanitarnych i zbiornika retencyjnego wód opadowych
2. Określone w planie funkcje terenów wskazują na dominujący sposób zagospodarowania terenów. Dopuszcza się możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą terenu, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Przebieg linii rozgraniczających obszary o różnych rodzajach przeznaczenia może być zmieniony w celu dostosowania go do aktualnego stanu własności lub użytkowania pod warunkiem, że odległość linii nowo przeprowadzonej od ustalonej nie przekroczy 2,0m
4. Przepis o którym mowa w ust.3 nie dotyczy linii rozgraniczających istniejących dróg i ulic za wyjątkiem ulic nowo projektowanych, których przebieg będzie precyzowany na etapie projektów budowlanych

Zasady regulacji i wyodrębnienia działek

§ 5

Ustala się następujące, pokazane na rysunku planu, linie zabudowy oraz ich znaczenie:

1. nieprzekraczalną linię zabudowy - określającą maksymalny zasięg dopuszczalnej zabudowy działki,
2. nieprzekraczalną linię zabudowy zagrodowej - określającą maksymalny zasięg dopuszczalnej zabudowy zagrodowej.

§ 6

Należy uwidocznic w terenie granice działek poprzez ogrodzenie. Dopuszcza się różne formy ogrodzenia, a w szczególności:

- 1) parkany, mury lub ekrany izolacji przeciwdźwiękowej – wzdłuż ul. Wrocławskiej,
- 2) małą architekturę,
- 3) zieleń w formie szpalerów, żywopłotów, w zależności od funkcji i lokalizacji zabudowy.

§ 7

1. Dopuszcza się wspólne zainwestowanie sąsiednich działek budowlanych pod warunkiem utrzymania ustalonych warunków zabudowy dla tych działek.

2. Dopuszcza się podział działki do zainwestowania na mniejsze pod warunkiem wspólnej całościowej inwestycji z zachowaniem określonych warunków zabudowy i przeznaczenia.
3. O akceptacji dopuszczalnych podziałów określonych w ust. 1 i 2 na podstawie urbanistycznej koncepcji projektowej rozstrzyga organ administracji samorządowej.
4. Minimalna wielkość działek dla mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej zostaje ustalona na:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 450 m²
 - dla zabudowy bliźniaczej - 350 m²
 - dla zabudowy zwartej - 250 m²
5. Minimalna szerokość frontu działki dla mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej zostaje ustalona na:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 18 m
 - dla zabudowy bliźniaczej – 14 m
 - dla zabudowy zwartej – 6 m
6. Minimalna wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej z usługami zostaje ustalona na 2000 m².
7. Dojazdy do działek - nie wyznaczone w planie - należy projektować w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzane przez inwestorów koncepcje podziałów gruntów.

Ustalenia obowiązujące na całym terenie objętym planem

§ 8

1. Utrzymanie bądź przebudowa istniejących oraz realizowanych nowych budynków, a także zmiany zagospodarowania nie mogą naruszać:
 - a) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
 - b) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,
 - c) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej i geologii oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu - określonych w przepisach odrębnych, ponadto ograniczeń w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do przepisu art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.-Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z1980r. Nr 9, poz. 26, z późniejszymi zmianami).
2. W obszarze całego planu dopuszcza się wydzielenie dojazdów do obszarów produkcji rolnej.

§ 9

1. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy mieszkalnej na terenach objętych planem :
 - 1) 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.
 - 2) Wysokość nowych i przebudowywanych , modernizowanych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych - liczona od poziomu gruntu wzdłuż środkowej osi rzutu do kalenicy - nie może przekraczać 12,0 m.
 - 3) Dachy budynków należy kształtować jako dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 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.
2. Uciążliwość wszystkich obiektów i urządzeń związanych z zabudową mieszkalno-usługową i usługową (usługi publiczne oraz usługi komercyjne) nie może naruszać istniejących norm i przepisów prawnych

§ 10

1. Dla ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz warunków zagospodarowania terenów ustala się następujące zasady kompozycji przestrzennej: ciąg frontowych elewacji wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy winien tworzyć ciągłą, zwartą linię zabudowy z dopuszczalną tolerancją jej przesunięcia na głębokość nie większą niż 3,0 m do wnętrza działki.
2. Sposób usytuowania budynków, budowli oraz elementów zagospodarowania terenu na poszczególnych pojedynczych działkach geodezyjnych powinien odpowiadać ustaleniom zawartym w niniejszym planie oraz przepisom szczególnym w tym przede wszystkim warunkom technicznym jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi realizowanych budynków i budowli wraz z wydzieleniem dla nich niezbędnych działek.

Zasady uzbrojenia terenu.

§ 12

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.

§ 13

1. Odprowadzenie wód deszczowych i ścieków sanitarnych należy dokonać poprzez budowę systemu kanalizacyjnego (sieci, przepompownie), w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, z odprowadzeniem na budowaną oczyszczalnię grupową w Siechnicach.
2. Wody deszczowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Zaleca się zachowania maksymalnie dużych powierzchni nie utwardzonych w obrębie działek budowlanych.
3. Wyklucza się realizację inwestycji wymagających odprowadzenia ścieków przemysłowych.
4. Do czasu realizacji oczyszczalni ścieków dopuszcza się tymczasowo indywidualne, zgodne z przepisami o ochronie środowiska przyrodniczego, sposoby odbioru ścieków.

§ 14

1. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej, realizowanej w obszarze linii rozgraniczających terenów komunikacyjnych, według technicznych warunków przyłączenia.
2. Ze względu na istniejące na terenie opracowania stacje redukcyjno - pomiarowe gazu, oraz przebiegając gazociągi wysokiego ciśnienia, wymaga się na etapie projektowania realizacyjnego szczegółowych uzgodnień z Dyrekcją Okręgową Zakładów Gazowniczych we Wrocławiu, dotyczących odległości projektowanego zainwestowania od sieci i urządzeń gazowych.

§ 15

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

§ 16

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 zainwestowania mieszkaniowego.
3. Zasilanie realizowanych inwestycji w energię elektryczną w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.

§ 17

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

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego.

§ 18

1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie dla terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
KGp- droga krajowa nr 456 w ciągu ulicy Wrocławskiej
KZ - ulice zbiorcze
KL - ulice lokalne
KD – ulice dojazdowe
2. Wzdłuż ulic lokalnych, obowiązuje w granicach linii rozgraniczających tych ulic urządzenie pasów postojowych dla samochodów osobowych.
3. Parkingi przewidziane dla obsługi wolnostojących obiektów usługowych i produkcyjnych należy lokalizować w granicach działki, na której są lokalizowane

§ 19

1. Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację istniejących i projektowanych ulic wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi (ciągami komunikacji pieszej i rowerowej, parkingów, pasów postojowych, zieleni).

2. Dla poszczególnych projektowanych lub modernizowanych ulic obowiązują następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających:

- | | | | |
|--------------------|--------|---|------|
| 1) ulice główne | KG 1/4 | - | 35 m |
| 2) ulice zbiorcze | KZ 1/2 | - | 25 m |
| 3) ulice lokalne | KL 1/2 | - | 15 m |
| 4) ulice dojazdowe | KD 1/2 | - | 12 m |

3. Dla projektowanych ulic w toku przygotowania projektu budowlanego inwestycji obowiązuje sporządzenie szczegółowej inwentaryzacji i waloryzacji istniejącej zieleni w celu wytrasowania ulicy w sposób umożliwiający zachowanie najcenniejszych okazów.

§ 20

W południowo zachodniej części Radwanic należy zachować niezabudowaną rezerwę terenu, jak na rysunku planu dla projektowanego odcinka drogi krajowej nr 456 (III kl. techniczna), stanowiącej zapisane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obejście komunikacyjne miejscowości.

Zasady ochrony dóbr kultury.

§ 21

Ustala się następujące strefy i obiekty objęte ochroną konserwatorską:

1. strefa B – strefa ochrony konserwatorskiej,
2. strefa K - strefa ochrony krajobrazu obejmująca wieś wraz z folwarkiem, niewielkim parkiem i z terenem ze stawem na północ od wsi, przy drodze z Wrocławia do Opola,
3. strefa OW - strefa obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce,
4. stanowiska archeologiczne z lokalizacją pokazaną na rysunkach planu.

§ 22

Ustalenia dotyczące zasad ochrony konserwatorskiej;

1. Na obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej wprowadza się wymóg konsultowania i uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych.
2. Na obszarach strefy B ochrony konserwatorskiej i strefy K ochrony krajobrazu nowo projektowane budynki należy dostosować gabarytami do otoczenia oraz pożądanym jest stosowanie dachów stromych o połaciach symetrycznych..
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. Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne.
4. Na terenie strefy "OW" prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim Inspekcji Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania archeologiczne.
5. O terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych w obrębie strefy "OW" należy powiadomić Inspekcję Zabytków Archeologicznych Państwowej Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu z siedmiodniowym wyprzedzeniem.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

§ 23

Ustala się:

1. Ochronę terenów wodonośnych zgodnie z decyzją Wojewody
2. Dla zachowania wartościowego ze względów przyrodniczych i krajobrazowych ekosystemu doliny Oławy ustala się zachowanie istniejącej struktury terenów trwałych użytków zielonych

§ 24

Na obszarze położonym pomiędzy wałem przeciwpowodziowym a korytem wody płynącej zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, składania materiałów, zmieniania powierzchni ukształtowania gruntu, sadzenia drzew i krzewów, oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią; nie dotyczy to robót związanych z regulacją i utrzymaniem wód śródlądowych.

Ustalenia końcowe

§ 25

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36, ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 26

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Święta Katarzyna

§ 27

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

URZĄD MIEJSKI W SIECHNIECACH
ul. Jana Pawła II 12, 55-011 Siechnice
tel. 71 391 91 01, faks: 71 311 43 77
(7)

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1: 2000

OBRĘB

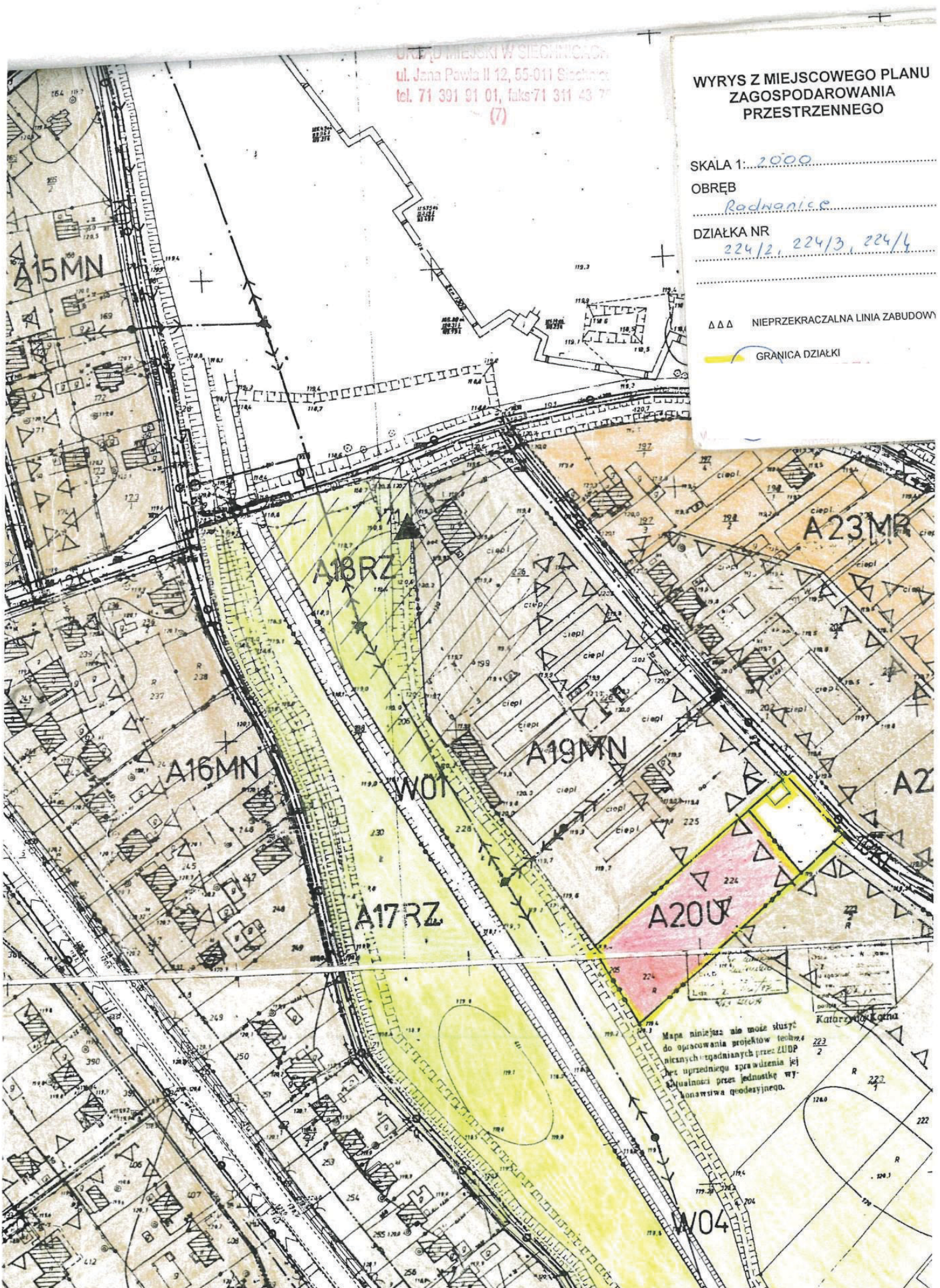
Radwanice

DZIAŁKA NR

224/2, 224/3, 224/4

△△△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA DZIAŁKI



Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych i zgodzanych przez ZUOP bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

Katorzów Kana
223/2