

**UCHWAŁA NR XLV/456/22
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy
w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w nawiązaniu do uchwały nr XXIII/256/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **RYŠUNKU PLANU MIEJSCOWEGO** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
- 2) **USTAWIE** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **TERENIE** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) **PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM** - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
 - a) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
 - b) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania;

- 5) **PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM** - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
- o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleni, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
 - zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
 - wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni całkowitej budynku,
 - osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym,
 - zainwestowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą ściany projektowanego budynku lub podpory konstrukcyjne wiat, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - warstw docieplenia budynków istniejących,
 - części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:
 - odległość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,
 - nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
 - podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m,
 - niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami, garażami i wiatami;
- 7) **NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH** - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciążliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 8) **USŁUGACH DROBNYCH** - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m², obejmującą w szczególności:
- handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
 - gastronomię,
 - rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,
 - administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,
 - biura oraz pracownie,

- f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
 - g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
 - h) opiekę i pomoc społeczną,
 - i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
 - j) upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, świetlice wiejskie, galerie sztuki,
 - k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
 - l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,
 - m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
 - n) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,
 - o) niewielkie magazyny,
 - p) składy z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
 - q) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców miasta;
- 9) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, pomieszczenia gospodarcze - na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 10) **OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ** - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 6 m;
- 11) **WYSOKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków oraz wiat, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu, z zastrzeżeniem, iż takie elementy jak: kominy oraz urządzenia infrastruktury i wyposażenia technicznego, w tym anteny i panele fotowoltaiczne mogą przekraczać określoną w planie miejscowym wysokość o maksymalnie 3 m;
- 12) **SZEROKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

§ 3.

1. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

- 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie intensywności zabudowy ustala się:
 - a) minimalna intensywność zabudowy - 0,
 - b) dla istniejącej zabudowy, która przekracza maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejących parametrów,
 - zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;

- 3) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących parametrów,
 - b) zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 4) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
 - b) dla istniejącej zabudowy, która nie spełnia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejących parametrów,
 - zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 5) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - b) należy zachować maksymalną wysokość określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
 - c) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
 - dla pozostałych obiektów - 6 m,
 - dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości,
 - d) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru ustala się następujące zasady:
 - dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,
 - dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 6) w zakresie parametrów dachów:
 - a) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, świetliki, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,
 - b) dla istniejących budynków, które nie spełniają parametrów dachów określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy;
- 7) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;
- 8) należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc do parkowania na następujących zasadach:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla usług drobnych nieuciążliwych realizowanych w terenach MN oraz pozostałych usług - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, dopuszcza się odstępianie od wyznaczania miejsc parkingowych,

- d) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
- e) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,
- f) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
- g) miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja lub w liniach rozgraniczających dróg - w formie miejsc postojowych na poziomie terenu, w garażach oraz na parkingach,
- h) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce;
- 9) w zakresie komunikacji: powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4.

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 1.1**, **MN 1.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej,
 - b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,
 - c) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,
 - szerokość elewacji budynku w zabudowie szeregowej - maksymalnie 8 m,
 - szerokość elewacji pozostałych budynków mieszkalnych - maksymalnie 20 m,
 - d) gabaryty pozostałych budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 8 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy - maksymalnie 1,00,

h) parametry dachów:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°, bez mijających się połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym,
- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 450 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 200 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się w formie budynków wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,

b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych w formie:

- wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni całkowitej budynku,
- osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 5% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym,
- zainwestowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,

c) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,
- szerokość elewacji budynku w zabudowie szeregowej- maksymalnie 6 m, przy czym łączna szerokość elewacji każdego zespołu budynków nie może być większa niż 20 m,
- szerokość elewacji pozostałych budynków mieszkalnych - maksymalnie 20 m,

d) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 8 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,

e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,

f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy maksymalnie:

- 0,60 - dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,75 - dla zabudowy bliźniaczej,
- 0,90 - dla zabudowy szeregowej,

h) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 0°- 45°, bez mijających się połaci,
- pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci 30°- 45° - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- pokrycie pozostałych dachów - dowolne,

- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

i) niezbędne miejsca parkingowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 720 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 450 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- 200 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 3.1**, **MN 3.2**, **MN 3.3**, **MN 3.4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,

b) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

c) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 8 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy maksymalnie:

- 0,60 - dla zabudowy wolnostojącej,

- 0,75 - dla zabudowy bliźniaczej,

g) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°, bez mijających się połaci,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym,

- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 720 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- 450 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

5. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 4.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się w formie budynków wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,

b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych w formie:

- wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni całkowitej budynku,
- osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 5% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym,
- zainwestowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,

c) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,
- szerokość elewacji budynku w zabudowie szeregowej- maksymalnie 6 m, przy czym łączna szerokość elewacji każdego zespołu budynków nie może być większa niż 30 m,
- szerokość elewacji pozostałych budynków mieszkalnych - maksymalnie 20 m,

d) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 8 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,

e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,

f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy maksymalnie:

- 0,60 - dla zabudowy wolnostojącej,
- 0,75 - dla zabudowy bliźniaczej,
- 0,90 - dla zabudowy szeregowej,

h) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 0° - 45° , bez mijających się połaci,
- pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci 30° - 45° - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym,
- pokrycie pozostałych dachów - dowolne,
- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

i) niezbędne miejsca parkingowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 720 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 450 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 200 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

6. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **U 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków,

- b) ze względu na zakaz lokalizacji budynków, powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy - nie określa się,
- c) wysokość elewacji wiat - maksymalnie 6 m,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) parametry dachu wiat:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 15°- 45°, bez mijających się połaci,
 - pokrycie dachowe - dowolne, w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym.

7. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **Z 1.1**, **Z 1.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,
 - b) na całym terenie wyklucza się lokalizację budynków,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5.

1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7m,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

2. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **KDW 1.1**, **KDW 1.2**, **KDW 1.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
- 10 m dla drogi KDW 1.1,
 - 6 m dla drogi KDW 1.2,
 - 6 m dla drogi KDW 1.3,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników:
- c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się ponadto:
- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§ 6.

1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na całym obszarze objętym planem miejscowym wyklucza się lokalizację:

- 1) urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 2) urządzeń i instalacji wykorzystujących biogaz rolniczy;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji określona na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z wodociągu miejskiego - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych stosownie do potrzeb z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 2) dopuszcza się budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia, którą należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 3) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym nowa lokalizacja nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. zakazuje się zmiany rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie;

5) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy, z zastrzeżeniem, iż ich budowa nie spowoduje nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej dystrybucyjnej sieci gazowej stosownie do potrzeb, z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 3) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) dla gazociągów niskiego ciśnienia, na podstawie przepisów odrębnych obowiązują strefy kontrolowane, w granicach których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu a operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

- 1) ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - ustala się system kanalizacji deszczowej lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy na sąsiednich nieruchomościach wskazanych do zabudowy.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 8.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

§ 9.

W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków - dla wiaduktu na trasie dawnej kolei obowiązuje wymóg zachowania i przeprowadzenia rewaloryzacji zabytkowego obiektu inżynierskiego (obiekt na terenie Z 1.2);
- 2) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1 - nie mniej niż 5,5 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN 2, MN 4, U 1 - nie mniej niż 20 m,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN 3, - nie mniej niż 15 m,
 - d) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m;
- 2) powierzchnie działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1 - nie mniej niż 150 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN 2, MN 4, U 1 - nie mniej niż 720 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN 3 - nie mniej niż 350 m²,
 - d) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m²;
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego od 75 do 90 stopni.

Rozdział 7.

POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 11.

1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30 %.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

Rozdział 8. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

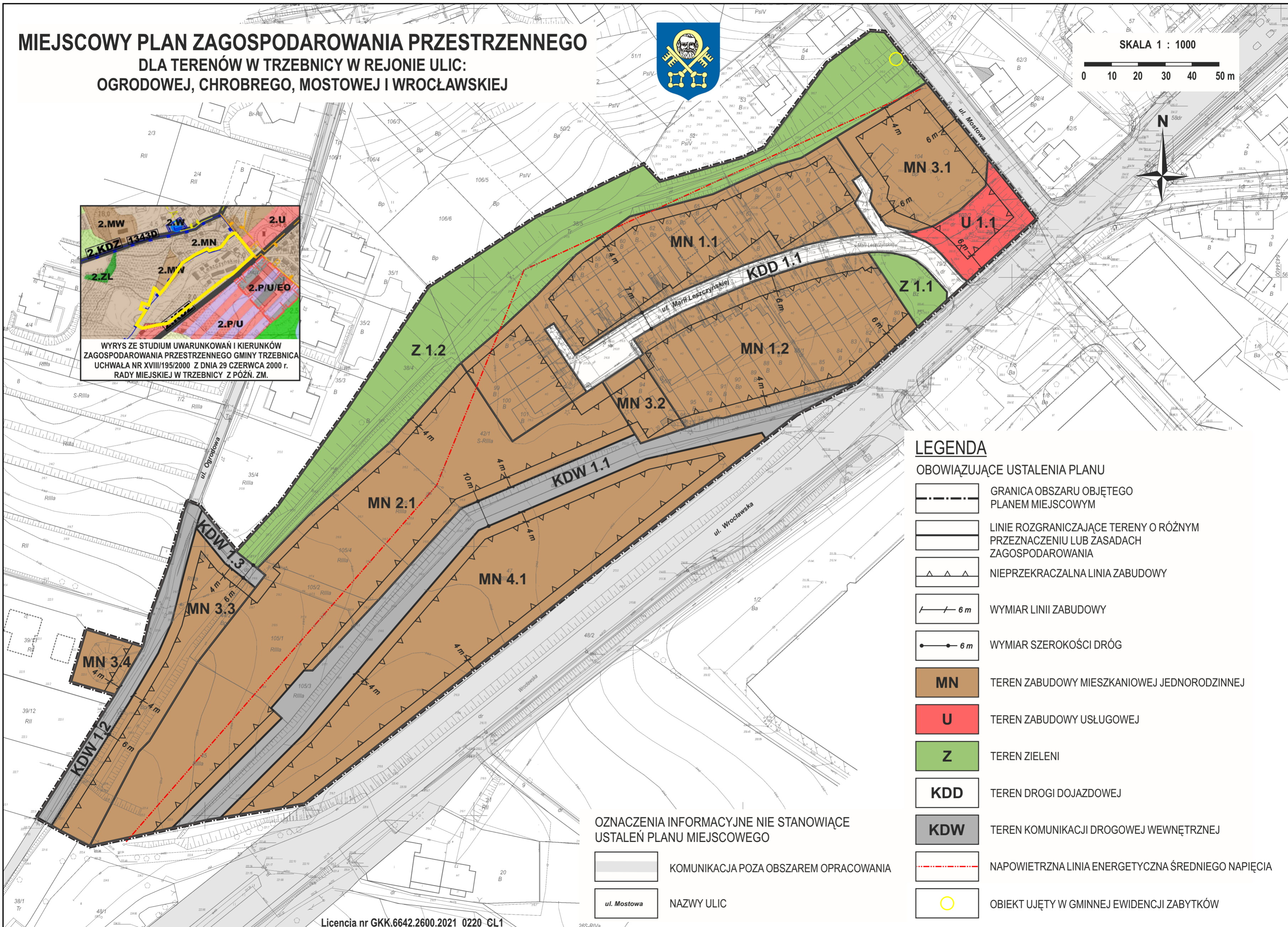
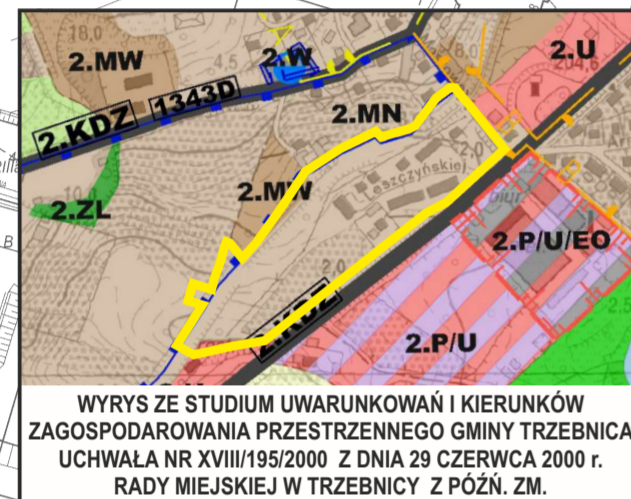
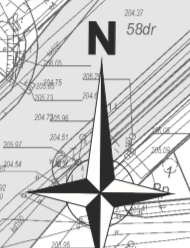
Mateusz Stanisław

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 DLA TERENÓW W TRZEBNICY W REJONIE ULIC:
 OGRODOWEJ, CHROBREGO, MOSTOWEJ I WROCŁAWSKIEJ**

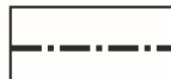
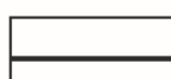
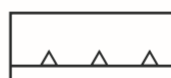
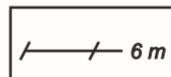










SKALA 1 : 1000

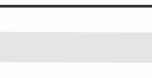



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIAR LINII ZABUDOWY
-  WYMIAR SZEROKOŚCI DRÓG
-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **Z** TEREN ZIELENI
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  **KDW** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  NAWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

-  KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
-  ul. Mostowa NAZWY ULIC

Licencja nr GKK.6642.2600.2021_0220_GL1

26S-RiVa

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/456/22
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej
i Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz stanowiska Burmistrza Gminy Trzebnica z dnia 12 września 2022 r. o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/456/22
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta i gminy Trzebnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/456/22

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr XXIII/256/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 25 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 10 maja 2021 r. W ustawowym terminie wpłynęło sześć wniosków osób prywatnych. Rozstrzygnięcie w sprawie wniosków zostało potwierdzone stanowiskiem Burmistrza z dnia 22 marca 2022 r.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania. Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta Trzebnica. Gruntów leśnych w granicach planu miejscowego nie ma.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.07.2022 r. do 16.08.2022 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 11.08.2022 r. Termin składania uwag upłynął dnia 31.08.2022 r.

W toku wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 12.09.2022 r.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta Trzebnica pozwoli na dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej, przyczyni się do uporządkowania przestrzeni na obszarze objętym uchwałą oraz stworzy przejrzyste warunki inwestowania na tym terenie a także pozwoli na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

1) na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XIII/256/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania

planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 10 maja 2021 r., w ustawowym terminie wpłynęło sześć wniosków. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 22 marca 2022 r.;

2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 12 września 2022 roku.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium, ustalenia obowiązujących planów miejscowych,
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne,
- wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych terenów mieszkaniowych wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy.

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych przepisach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych przepisach prawa.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie w planie lokalizowania tylko nieuciążliwych usług,
- wskazanie w terenach minimalnych parametrów powierzchni biologicznie czynnej,
- uwzględnienie standardów akustycznych,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych przepisach prawa.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- wprowadzenie ochrony wszelkich przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanych w trakcie prac ziemnych lub odkrytych jako przypadkowe znalezisko,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych przepisach prawa.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,
- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.

Ww. ustalenia zostaną przedstawione do uzgodnienia właściwym organom określonym w aktualnych aktach prawa.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona,
- analizę obowiązujących planów miejscowych a oczekiwaniami właścicieli nieruchomości,
- koncentrację terenów mieszkaniowych wzdłuż ważniejszych dróg w mieście,

- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- analizę i uwzględnienie w ramach możliwości wnoszenia wniosków i uwag przez właścicieli nieruchomości,

- nie wprowadzania inwestycji publicznych na terenach należących do osób prywatnych lub prawnych,

- uwzględnienie dotychczasowych ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych,

- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostanie potwierdzone uzgodnieniem właściwych organów wymienionych w aktualnych przepisach prawa.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności w szczególności poprzez:

- zapewnienie odpowiednich terenów mieszkaniowych, mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkalnych,

- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej,

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków;

- sporządzenie do projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko;

- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej;

w dalszej części zostanie:

- podane do publicznej wiadomości informacja o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag;

- zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu;

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;

- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków złożonych do planu. Na ich podstawie został określony (zgodnie z polityką zawartą w Studium) zasięg planowanego zainwestowania, przy czym za główną zasadę przyjęto ochronę przestrzeni przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Na późniejszym etapie zostanie stworzona możliwość składania uwag w ramach procedury wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz wymóg lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, który uwzględnia i opiera całe założenie o już istniejący system komunikacyjny tj. drogi publiczne - ulicę Wrocławską, Leszczyńskiej, Mostową i Ogrodową.

15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów został spełniony poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w rozdziale 4 uchwały, umożliwiające lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników i ścieżek rowerowych.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia w granicach miasta Trzebnica,
- położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
- stworzenie możliwości dalszego rozwoju mieszkalnictwa,
- położenia, nie kolidującego z formami ochrony przyrody,
- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W związku z wynikami ww. analizy, wprowadzono funkcję usługową, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w granicach miast,
- uwarunkowań prawnych wynikających z istniejących dokumentów planistycznych,
- zasięg określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej;
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

17) Według analiz, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (uchwała nr XLV/505/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 14 września 2018 r.) - zaleca się zmianę obowiązujących miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego, które utraciły na swojej aktualności i wymagają zmiany w pełnym lub częściowym zakresie. W granicach opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwałami nr XII/141/15 z dnia 23 grudnia 2015 r. z późn. zm. i nr XX/213/16 z dnia 30 września 2016 r. z późn. zm. Ze względu, iż nie uwzględniają one w pełni obecnego zainwestowania oraz nie spełniają wszystkich oczekiwań właścicieli nieruchomości, przystąpiono do opracowania niniejszego projektu planu. Uchwalenie planu dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Ogrodowej, Chrobrego, Mostowej i Wrocławskiej należy uznać więc za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:

- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
- udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi dalszy rozwój przestrzenny Trzebnicy. Zwiększenie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową w graniach miasta Trzebnica umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy również przyjąć możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Realizacja ustaleń planu wiąże się z pewnymi kosztami w zakresie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej. Podłączenie nowo wskazanych terenów będzie się odbywać z przyległych terenów zainwestowanych. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu miejscowego