

BURMISTRZ GMINY TRZEBNICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MARCINOWO

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWALONY UCHWAŁĄ NR
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR POZ.
Z DNIA

TRZEBNICA, KWIECIEŃ 2021 R.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Marcinowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy nr V/52/15 z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowo, zmienionej uchwałą nr XXVIII/317/17 z dnia 31 maja 2017 r.

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonego uchwałą nr XVIII/195/2000 Rady Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r., ze zmianami

Rada Miejska w Trzebnicy, uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1 – USTALENIA OGÓLNE

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Marcinowo, zwany dalej planem.

§2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie; w sytuacji, gdy na terenie są ustalone dwa przeznaczenia podstawowe mogą one występować na terenie pojedynczo lub łącznie w dowolnym udziale procentowym;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne** – inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym, maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego wynosi 30% terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linię, przy której, przy budowie nowych obiektów, należy sytuować ścianę co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowaną najbliżej drogi. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy wszystkich pozostałych budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 1

m, balkony, werandy, tarasy, wykusze i ganki i schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Obowiązująca linia zabudowy nie odnosi się do podziemnych części budynków;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków, obiektów małej architektury, wykuszy i balkonów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym obiektów kubaturowych, takich jak stacje transformatorowe, pompownie wody i ścieków;
 - 6) **wysokości zabudowy** – wysokość budynków albo wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą historycznego obszaru ruralistycznego, który obejmuje się ochroną;
 - 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 8) obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną;
 - 9) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
 - 10) symbole literowe i numery określające przeznaczenie terenu;
2. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:
- 1) granica gminy;
 - 2) granica obrębu;
 - 3) napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia;
 - 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6.3 MPa.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się następujących ustaleń:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- § 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obejmuje się ochroną obszar historycznej zabudowy i obiekty zabytkowe;
 - 2) ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów podaje się w Rozdziale 2 uchwały;
 - 3) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.
- § 7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
 - b) instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - c) instalacji do przetwórstwa produktów pochodzenia zwierzęcego, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 t na rok,
 - d) grzebowiska zwłok zwierzęcych,
 - e) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego;
 - 3) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) tereny oznaczone symbolem literowym MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których przepisy odrębnie określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - b) tereny oznaczone symbolem literowym MN/U należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których przepisy odrębnie określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - c) teren oznaczony symbolem literowym US należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, dla których przepisy odrębnie określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - d) tereny oznaczone symbolem literowym RM należą do terenów zabudowy zagrodowej, dla których przepisy odrębnie określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - e) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębnie określają dopuszczalne poziomy hałasu.
- § 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego siedliska wsi, której granice przedstawia się na rysunku planu;
 - 2) w strefie "B" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) należy stosować dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia 38 - 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym,
 - d) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla tego obiektu,

- e) ustala się obowiązek realizacji elewacji tynkowanych lub ceglanych,
 - f) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. sidingu) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - g) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - h) należy zachować i uzupełniać zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne, aleje i szpalery drzew,
 - i) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - j) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - k) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - l) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 3) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, której granice przedstawia się na rysunku planu;
- 4) w strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy,
 - b) zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
 - c) obowiązuje zabudowa niewysoka ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym,
 - d) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 5) obejmuje się ochroną historyczny układ ruralistyczny wsi Marcinowo. Przebieg granic układu jest taki sam, jak przebieg granicy strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 6) obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe:
- a) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 1,
 - b) budynek mieszkalny Nr 2 i 3,
 - c) budynek mieszkalny Nr 4,
 - d) stodoła przy budynku mieszkalnym Nr 4,
 - e) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 5,
 - f) remiza OSP przy budynku mieszkalnym nr 6,
 - g) stacja transformatorowa przy budynku mieszkalnym nr 7,
 - h) budynek mieszkalny Nr 8,
 - i) budynek mieszkalny Nr 9,
 - j) stodoła przy budynku mieszkalnym Nr 9,
 - k) budynek mieszkalny Nr 10,
 - l) stodoła przy budynku mieszkalnym Nr 10,
 - m) budynek mieszkalny nr 11,
 - n) budynek mieszkalny Nr 13,
 - o) budynek mieszkalny nr 14,
 - p) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 15, w tym:
 - budynek mieszkalny Nr 15,
 - budynek gospodarczy,
 - stodoła,
 - q) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 16,
 - r) budynek mieszkalny Nr 17, 17a,

- s) budynek mieszkalny Nr 18,
 - t) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 19,
 - u) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 20, w tym:
 - budynek mieszkalny Nr 20,
 - budynek gospodarczy,
 - v) zespół gospodarczy Nr 23, w tym:
 - budynek gospodarczy I,
 - budynek gospodarczy II,
 - w) budynek gospodarczy przy budynku mieszkalnym Nr 24,
 - x) budynek mieszkalny Nr 25,
 - y) budynek gospodarczy przy budynku mieszkalnym Nr 25,
 - z) ogrodzenie Nr 25,
 - aa) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 26, w tym:
 - budynek mieszkalny Nr 26,
 - budynek gospodarczy, obecnie o funkcji mieszkalnej,
 - bb) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 27, w tym:
 - budynek mieszkalny Nr 27,
 - budynek gospodarczy,
 - cc) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 29,
 - dd) stodoła Nr 32,
 - ee) zespół mieszkalno-gospodarczy Nr 34, w tym:
 - budynek mieszkalny Nr 34,
 - budynek gospodarczy przy budynku mieszkalnym Nr 34,
 - stodoła przy budynku mieszkalnym Nr 34,
 - ff) dom Ludowy Nr 36,
 - gg) budynek mieszkalny Nr 41,
 - hh) budynek mieszkalny nr 42,
 - ii) budynek mieszkalny Nr 47,
 - jj) zespół mieszkalno-gospodarczy za Nr 47;
- 7) dla obszaru i obiektów wprowadza się następujące ustalenia:
- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
 - f) zaleca się stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
 - g) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- 8) obejmuje się ochroną następujące stanowiska archeologiczne:

l. p.	nr obszaru AZP	nr stanowiska w miejscowości/ nr stanowiska na obszarze	nr	funkcja obiektu	kultura

1.	75-28	5/80	1.	cmentarzysko szkieletowe	Przedłużycka – stanowisko archiwalne
2.	75-28	6/81	1.	osada	Łużycka – stanowisko archiwalne
3.	75-28	7/82	1.	osada	łużycka
			2.	osada	pradzieje
			3.	śląd osadnictwa	średniowiecze
4.	75-28	8/83	1.	osada	łużycka
5.	75-28	8/84	1.	śląd osadnictwa	epoka kamienia i wiórodłupek
6.	75-28	10/85	1.	osada	łużycka
			2.	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze

- 9) w obrębie wyżej wymienionych chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na obszarze ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi R, RO i ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja dróg oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu rolnego podlegającego ochronie, na cele nierolnicze, a gruntu leśnego - na cele nieleśne.
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych. Lokalizacja dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych nie może powodować zmiany przeznaczenia gruntu rolnego podlegającego ochronie, na cele nierolnicze.
- 3) przez obszar objęty planem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa wybudowany przed 2001 r., którego lokalizację przedstawia się na rysunku planu;
- 4) w sąsiedztwie gazociągu, o którym mowa w punkcie 1, obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją zabudowy oraz pozostałych obiektów budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze stanowią następujące drogi:
 - a) droga publiczna klasy ekspresowej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDS,

- b) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem literowym i numerami 1KDZ, 2KDZ,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD,
 - d) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW;
- 2) ustalenia dla wyżej wymienionych terenów podaje się w Rozdziale 2 uchwały;
 - 3) na całym obszarze, z zastrzeżeniem zawartym w § 9 ust. 1 i 2 uchwały, dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 4) dla dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące minimalne szerokości:
 - a) na terenach, oznaczonych symbolami literowymi R, RO, ZL, WS - 3,5 m,
 - b) na terenach, oznaczonych symbolem literowym P/U – 8 m,
 - c) na pozostałych terenach - 6 m;
 - 5) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej - 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca na jeden budynek,
 - c) dla terenu sportu i rekreacji - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych urządzeń sportowych,
 - d) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce do parkowania na każdym trzech zatrudnionych;
 - 6) w ramach określonych w punkcie 5 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
 - 7) dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;
 - 8) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 11. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze, z zastrzeżeniem zawartym w § 9 ust. 1 i 2 uchwały, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń dystrybucyjnych i sieci dystrybucyjnych infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła;
- 8) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12. Na obszarze wprowadza się ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) przebudowę budynków niespełniających ustaleń planu,
 - b) rozbudowę budynków niespełniających ustaleń planu w sposób zgodny z ustaleniami planu,
 - c) dla rozbudów budynków o dachach płaskich dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich.

ROZDZIAŁ 2 – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0.10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych – dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 38 – 45°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
- 9) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i powinny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem litery b niniejszego punktu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:

- wolnostojącej - 1200 m²,
- bliźniaczej – 800 m²,
- b) ustalonych w literze a powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 14.1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 1200 m²,
 - bliźniaczej – 800 m²,
 - b) dla usług - 200 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 20 m,
 - bliźniaczej – 15 m;
 - b) dla usług - 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.
2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,
 - b) dla pozostałej zabudowy – 7 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem liter c, d niniejszego punktu;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 25 – 45°, z zastrzeżeniem liter c i d niniejszego punktu;
 - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

- d) dla terenów, położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą historycznego układu ruralistycznego, który obejmuje się ochroną, obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 9) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i powinny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z zastrzeżeniem litery b niniejszego punktu
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 1200 m²,
 - bliźniaczej – 800 m²,
 - b) dla usług - 200 m²;
 - c) ustalonych w literze a i b powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dla działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 16.1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 1200 m²,
 - bliźniaczej – 800 m²,
 - b) dla usług - 200 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 20 m,
 - bliźniaczej – 15 m,
 - b) dla usług - 10 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.
2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1UP i 2UP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1UP – usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 2UP – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00;
- 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 11 m,
 - b) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych - 38 - 45°,
 - d) materiał i kolor pokrycia dachowego - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 niniejszej uchwały,
 - e) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach b i c niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 18.1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1UP i 2UP, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu

- 1) minimalna powierzchnia działki - 200 m²
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.
2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 3UP:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
 - b) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych - 38 - 45°,
 - d) materiał i kolor pokrycia dachowego - zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 niniejszej uchwały,
 - e) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach b i c niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

§ 20.1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 3UP, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla usług publicznych oraz pozostałych usług - 200 m²,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 1200 m²,
 - bliźniaczej – 800 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla usług publicznych oraz pozostałych usług - 10 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową:
 - wolnostojącej - 20 m,
 - bliźniaczej – 15 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.
2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1US:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, w tym usługi publiczne, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0.25;
- 4) minimalna intensywność zabudowy - ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 25 – 45°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu;
 - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

§ 22.1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1US, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 200 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 10 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 - 170°.
2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R 1RO, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9 ZL, 10ZL, 11 ZL:

- 1) Przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem literowym R:
 - a) podstawowe – teren rolniczy,

- b) dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne (transportu rolnego), infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zawartym w § 9 pkt 1 uchwały;
- 2) Przeznaczenie terenu, oznaczonego symbolem literowym RO:
 - a) podstawowe – teren rolniczy – sadów i upraw ogrodniczych,
 - b) dopuszczalne - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy, drogi wewnętrzne (transportu rolnego), infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zawartym w § 9 pkt 1 uchwały;
- 3) Przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem literowym ZL - tereny lasów.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna; z zastrzeżeniem zawartym w § 9 pkt 1 uchwały;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,00;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem liter c i d niniejszego punktu,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych - 25 – 45°, z zastrzeżeniem liter c i d niniejszego punktu,
 - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku,
 - d) dla zabudowy, realizowanej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, jednoznacznej z granicą historycznego układu ruralistycznego, który obejmuje się ochroną, w zakresie geometrii dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1P/U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – 0,10;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,

- dach jednospadowy,
- dach płaski;
- b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - dla dachów dwu- i wielospadowych - 13 – 25° ,
 - dla dachów jednospadowych – 13 - 25° ,
 - dla dachów płaskich – do 12°;
- c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m²; z zastrzeżeniem punktu 10 niniejszego paragrafu,
- 10) ustalonych w punkcie 9 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla działek dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;

§ 26.1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonego symbolem literowym i numerem 1P/U, z zastrzeżeniem zawartym w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 2500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 45 m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.
2. Ustalonych w punkcie 1 parametrów działek nie stosuje się do działek dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem zawartym w § 9 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) ze względu na przeznaczenie terenów nie ustala się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1KDS, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW:

- 1) Przeznaczenia terenów
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1KDS - droga publiczna klasy ekspresowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDZ, 2KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,

- d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW - drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1E:

- 1) przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;
- 4) minimalna intensywność zabudowy – ze względu na istniejące zainwestowanie nie ustala się;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się;
- 7) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 8 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) układ połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci,
 - dach jednospadowy,
 - dach płaski;
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu:
 - dla dachów dwu- i wielospadowych - 13 – 45°,
 - dla dachów jednospadowych – 13 - 25°,
 - dla dachów płaskich – do 12°;
 - c) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w literach a i b niniejszego punktu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;

§ 30. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym 1E:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 10 m²;
- 2) minimalna szerokość działki - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 10 - 170°.

ROZDZIAŁ 3 – USTALENIA KOŃCOWE

§ 31. Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następującym wymiarze:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **MN/U** - 30%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **P/U** - 30%,
- 4) dla pozostałych terenów - 1%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy