BURMISTRZ GMINY TRZEBNICA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU MIASTA TRZEBNICA

PROJEKT PLANU – 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 dla części terenu miasta Trzebnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVIII/316/17 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Trzebnica

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 uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1 – USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Trzebnica.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały stanowią:
1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do 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 uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) **teren** – wyodrębniona liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisana symbolem literowym i numerem;
2) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
3) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować na terenie łącznie z przeznaczeniem podstawowym, maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego wynosi 30% terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, 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 oraz infrastruktury technicznej;

5) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia i dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej;
6) **usługi chronione** - usługi, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
7) **wysokość zabudowy** – wysokość budynków albo wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4.1. Obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną;
5) symbole literowe i numery określające przeznaczenia terenów.

2. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:
1) granica obrębu;
2) napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń dotyczących następujących zagadnień:
1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa, która zostanie zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
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) na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) na obszarze objętym planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne, które obejmuje się ochroną i których lokalizację przedstawia się na rysunku planu:
   a) nr 1/88/75-28 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej z II – III okresu epoki brązu,
   b) nr 5/120/75-28 AZP – ślad osadnictwa z epoki kamienia,
   c) nr 1/121/75/28 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej z epoki brązu, osada z okresu wczesnego średniowiecza (X – XI w.);
2) cały obszar objęty planem jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
3) w obrębie wymienionych w punkcie 1 chronionych stanowisk archeologicznych oraz w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze stanowią następujące drogi:
   a) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDGP i 2KDGP,
   b) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem literowym i numerem 1KDZ,
   c) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL – 4KDL,
   d) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD - 11KDD,
   e) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDW – 6KDW;
2) na całym obszarze dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

3) dla dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się minimalną szerokość 10 m;
4) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
   a) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca na jeden budynek,
   b) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - 1 miejsce do parkowania na każdych trzech zatrudnionych;
5) w ramach określonych w punkcie 4 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;
6) 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;
7) miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) na całym obszarze 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 zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych 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.

ROZDZIAŁ 2 – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1P/U, 2P/U, 3P/U:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług, za wyjątkiem usług chronionych;
2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu;
4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,60;

5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 80%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem punktu 9 niniejszego paragrafu
9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o wysokości większej, niż ustalona w punkcie 8, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
10) 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,
      – dach łukowy;
   b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu – do 45˚;
   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;
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 3000 m^2; z zastrzeżeniem punktu 12 niniejszego ustępu,
12) ustalonej w punkcie 11 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.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu;
4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,60;
5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 80%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 35 m, z zastrzeżeniem punktu 9 niniejszego paragrafu
9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o wysokości większej, niż ustalona w punkcie 8, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
10) 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,
   - dach łukowy;
b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu – do 45˚;
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;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 4000 m^2; z zastrzeżeniem punktu 12 niniejszego ustępu,
12) ustalonej w punkcie 11 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.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 6P, 7P, 8P, 9P, 10P, 11P, 12P:
1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
2) przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu;
4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,60;
5) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 80%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem punktu 9 niniejszego paragrafu
9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o wysokości większej, niż ustalona w punkcie 8, których wysokość wynika z wymagań technicznych (technologicznych);
10) 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,
      - dach łukowy;
   b) kąt nachylenia połaci dachowych, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu – do 45˚;
   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;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m^2; z zastrzeżeniem punktu 12 niniejszego ustępu
12) ustalonej w punkcie 11 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 1P/U – 3P/U, 1P - 12P, 1Z, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 2 niniejszego paragrafu
1) minimalna powierzchnia działki - 3000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki 40 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i numerem 1Z
1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni izolacyjnej;
2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
3) dla terenu obowiązuje zakaz budowy budynków i kubaturowych budowli naziemnych;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%.
5) ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi i numerami 1KDGP, 2KDGP, 1KDZ, 1KDL – 4KDL, 1KDD – 11KDD, 1KDW – 6KDW:
1) przeznaczenia terenów:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDGP i 2KDGP - drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDL – 4KDL - drogi publiczne klasy lokalnej,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDD – 11KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1KDW – 6KDW – drogi wewnętrzne;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3 – USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. 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 P/U i P - 30%;
2) dla pozostałych terenów - 1%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy