

BURMISTRZ GMINY TRZEBNICA



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W TRZEBNICY
W REJONIE UL. OLEŚNICKIEJ I CZEREŚNIOWEJ II**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWALONY UCHWAŁĄ NR
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA

OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
POZ. Z DNIA

TRZEBNICA, WRZESIEŃ 2023 R.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II**

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. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr XXIII/260/21 z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II

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 I – USTALENIA OGÓLNE

- §1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II, zwany dalej planem.
- § 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do 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.
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
- § 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **obszar** – wszystkie działki objęte granicami opracowania;
 - 2) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
 - 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie, w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie dopuszczalne;
 - 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego, za wyjątkiem przeznaczenia dopuszczalnego – usługi nieuciążliwe;
 - 5) **usługi publiczne** - usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak: obiekty sportu i rekreacji, turystyki, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 6) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m², gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, gabinety lekarskie, fryzjerskie i kosmetyczne nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 7) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;
 - 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz inne części budynku zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 2 m, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 3 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków, ocieplenia oraz infrastruktury technicznej;
 - 9) **wysokość zabudowy** – wysokość budynków albo wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona 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) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole literowe przeznaczenia terenów;
2. Na rysunku planu wniesiono następujące oznaczenia o charakterze informacyjnym:
- 1) granica obrębu;
 - 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV.

- § 5. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) 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;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- § 6. 1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartymi w ustępie 2 niniejszego paragrafu:
- 1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej w tym o powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 200 m², infrastruktura techniczna;
 - 2) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
 - 3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U:
 - a) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna;
 - 4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1UP:

- a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
- 5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1UP/US, 2UP/US:
- a) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 6) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1ZP, 2ZP:
- a) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, parking, infrastruktura techniczna;
- 7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1WS – wody powierzchniowe śródlądowe i rowy;
- 8) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDZ, 2KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 9) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL - droga publiczna klasy lokalnej;
- 10) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 11) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW – droga wewnętrzna;
- 12) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1W, 2W - infrastruktura techniczna – wodociągi;
2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewitalizacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) tereny, oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - b) teren, oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - c) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1UP należy do terenów mieszkaniowo-usługowych, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
 - d) tereny, oznaczone symbolem literowym i numerami 1UP/US, 2UP/US w zależności od rodzaju lokalizowanych usług należą do:
 - w przypadku lokalizowania usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej - jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - e) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

- § 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) Dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDZ, 2KDZ,
 - b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL,
 - c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - d) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW;
 - 2) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°;
 - 3) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 10° do 170°;
 - 4) Ustala się następujące parametry działek, powstałych w wyniku scalania i podziału, dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1U i 1UP, z zastrzeżeniem punktu 7 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10° – 170°;
 - 5) Ustala się następujące parametry działek, powstałych w wyniku scalania i podziału, dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1UP/US, 1ZP, 2ZP, z zastrzeżeniem punktu 7 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10° – 170°;
 - 6) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1W, 2W, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10° – 170°;
 - 7) Ustalonych w punktach 2, 3, 4, 5 i 6 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nie stosuje się do działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.
- § 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, w tym zakaz zabudowy:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1ZP i 2ZP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, budowli sportowych i rekreacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych;
 - 3) przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV, której przebieg przedstawia się na rysunku planu;

- 4) lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie linii, o której mowa u punkcie 3 powinna spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych.

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

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią następujące drogi:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDZ i 2KDZ,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL i 2KDL,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - d) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem 1KDW;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów należy lokalizować na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 4 niniejszego ustępu;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla potrzeb zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 1UP/US, 2UP/US w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL;
- 5) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej:
 - na terenie oznaczonym symbolem 1UP - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - na pozostałych terenach, w tym na terenie oznaczonym symbolem 1U - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na jeden budynek,
 - c) dla usług sportu i rekreacji - 36 miejsc parkingowych na 100 miejsc siedzących dla klientów w zabudowie usługowej typu obiektów obsługi masowej – tj. stadiony, hale sportowe, place z prawem organizacji imprez masowych itp.;
- 6) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) dla zamierzeń inwestycyjnych, obejmujących realizację zabudowy o więcej niż jednym przeznaczeniu, 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 wiatą, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 9 niniejszego paragrafu oraz w § 14. 1. 7) a i § 15. 1. 7) a niniejszej uchwały;
- 9) miejsca do parkowania na terenach oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP mogą być realizowane wyłącznie jako niezadaszone miejsca utwardzone.

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

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MN, 1U, 1UP, 1UP/US, 2UP/US, 1W, 2W dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących do produkcji energii energię słońca;
- 11) na całym obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących do produkcji energii energią inną niż energia słońca;
- 12) na terenach oznaczonych symbolem literowym i numerami 1UP/US i 2UP/US dopuszcza się lokalizację odwiertów wiertniczych, służących do rozpoznania złóż wód podziemnych.

§ 13. Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu. Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących parametrów,
 - b) remont, przebudowę,
 - c) rozbudowę o nie więcej niż 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem wskazanych w planie linii zabudowy,
 - d) nadbudowę o nie więcej niż 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wysokości zabudowy ustalonych w rozdziale 2 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

ROZDZIAŁ II – USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MW, 2MW:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,50;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki – 15 m;
- 6) 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 - 30 – 55°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - c) ustaleń zawartych w literach a i b niniejszego punktu nie stosuje się do detali architektonicznych takich jak lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) stosowania sidingu;

- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m², z zastrzeżeniem punktu 10 niniejszego paragrafu;
- 10) ustalonej 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 wydzielanych dla potrzeb działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 3MW, 4MW:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 3,00;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki – 18 m;
- 6) 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 - 30 – 55°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - c) ustaleń zawartych w literach a i b niniejszego punktu nie stosuje się do to detali architektonicznych takich jak lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) stosowania sidingu;
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m², z zastrzeżeniem punktu 10 niniejszego paragrafu;
- 10) ustalonej 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 wydzielanych dla potrzeb działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 16. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych – 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży lub budynków gospodarczo-garażowych – 6 m,
 - c) dla obiektów budowlanych innych niż budynki - 12 m,
- 6) 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 - 30 – 55°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
 - c) ustaleń zawartych w literach a i b niniejszego punktu nie stosuje się do to detali architektonicznych takich jak lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszona wejść;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
- a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki.
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m²;
- 10) ustalonej 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 wydzielanych dla potrzeb działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - 6) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 55° albo dach łukowy;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
- a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²; z zastrzeżeniem punktu 9 niniejszego paragrafu
- 9) ustalonej w punkcie 8 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla działek wydzielanych dla potrzeb działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1UP:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 1.00;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0.05;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 18 m,
 - b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki – 35 m;
- 6) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 55°;
- 7) w projektowanej zabudowie dopuszcza się lokalizację strzelnicy.

§ 19. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1UP/US, 2UP/US,

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 55° albo dach łukowy;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 8) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczo – garażowych i gospodarczych;
- 9) dopuszcza się realizację odwiertów, służących poszukiwaniu wód leczniczych;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m², z zastrzeżeniem punktu 11 niniejszego paragrafu;
- 11) ustalonej w punkcie 10 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla działek wydzielanych dla potrzeb działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1ZP, 2ZP:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- 2) ze względu na przeznaczenie terenu nie ustala się pozostałych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m², z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu;
- 4) ustalonej w punkcie 3 powierzchni nie stosuje się do działek przeznaczonych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub wydzielanych dla potrzeb regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz dla działek wydzielanych dla potrzeb działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1W, 2W:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 6 m,
 - b) dla obiektów budowlanych innych niż budynki – 12 m;
- 6) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 55°.

§ 22. 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 wymiarze 30%.

ROZDZIAŁ III – USTALENIA KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy