

## **Uchwała Nr .....** **Rady Miejskiej w Trzebnicy** **z dnia ..... r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części terenu wsi Będkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XXXII/356/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Będkowo,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr XVIII/195/2000 przez Radę Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała co następuje:

### **Rozdział 1.** **Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Będkowo, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **elementach technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
  - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
  - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
  - e) ocieplenia;
- 6) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu, nie może występować samodzielnie na działce;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi;
- 11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość budowli – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) wymiary.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 4. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 5. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 8;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 8;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) podziemne, naziemne i nadziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się mikroinstalacje.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu, w tym rolniczego.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny drogowy wewnętrzny (KR) wyznaczony w planie dla obsługi terenów i powiązania z układem zewnętrznym.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:

- 1) urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, wliczając w to garaż;
- 2) urządzenie nie mniej niż 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi do 15,
  - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking terenowy;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
  - b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemiosła, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług rzemiosła,
  - b) teren usług biurowych i administracyjnych,
  - c) teren parkingu,
  - d) teren zieleni naturalnej,
  - e) teren zieleni urządzonej

- zajmujące nie więcej niż 49% powierzchni budynku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lub nie więcej niż 34% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż:
  - a) 6,0 m dla wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, zadaszeń,
  - b) 12,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 3) wysokości zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) lukarn i facjat dachowych o łącznej powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 5) dach:
  - a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
  - b) płaski.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące gospodarcze, garażowe, wiaty, altany i zadaszenia;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1:
  - a) dach płaski,

- b) jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $15^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ .
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
    - a) 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1KR,
    - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1WS oraz granicy obszaru objętego planem;
  - 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,8;
  - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie ochrony środowiska teren kwalifikuje się pod względem akustycznym, jako teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową lub jako teren pod szpitale i domy opieki społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia i pomocy społecznej lub jako teren pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług nauki i edukacji.
8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
    - a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) 300,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej lub grupowej,
    - d) 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
    - a) 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 15,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) 8,0 m dla zabudowy szeregowej lub grupowej lub usługowej;
  - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją  $30^\circ$ ,
  - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
9. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
  - 2) 600,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
  - 3) 300,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej lub grupowej;
  - 4) 350,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 10,0 m, 15,0 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 2) zieleń przydrożną.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
  - 2) wysokości zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej;
  - 3) dach:
    - a) symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $28^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , pokryty dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
    - b) jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $15^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ ,
    - c) płaski.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż: 1,0 m;
  - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 16. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Trzebnicy*