

# UCHWAŁA NR LX/574/23 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 19 grudnia 2023 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. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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. Uchwala 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 połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 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 – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej 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.** 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  $28^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , 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 obowiązują:

- 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°,
- 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 obowiązują:

- 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 **IKR** 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) zielen przydrożną.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **III E** 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° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
  - b) jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,
  - 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 **IWS** 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

**Mateusz Stanisław**



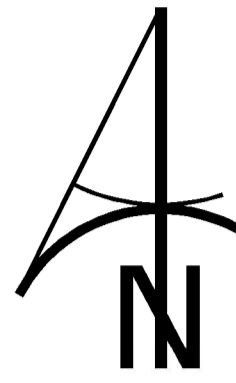
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części terenu wsi Będkowo

## RYSunEK PLANU

0 10 50 100 [m]

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej przez Starostę Trzebnickiego. Licencja nr GK.6642.920.2022.0220.CL1 z dnia 22.03.2022 r. Układ PUVG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).



Wyrns ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr XVIII/195/2000 Rady Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm.

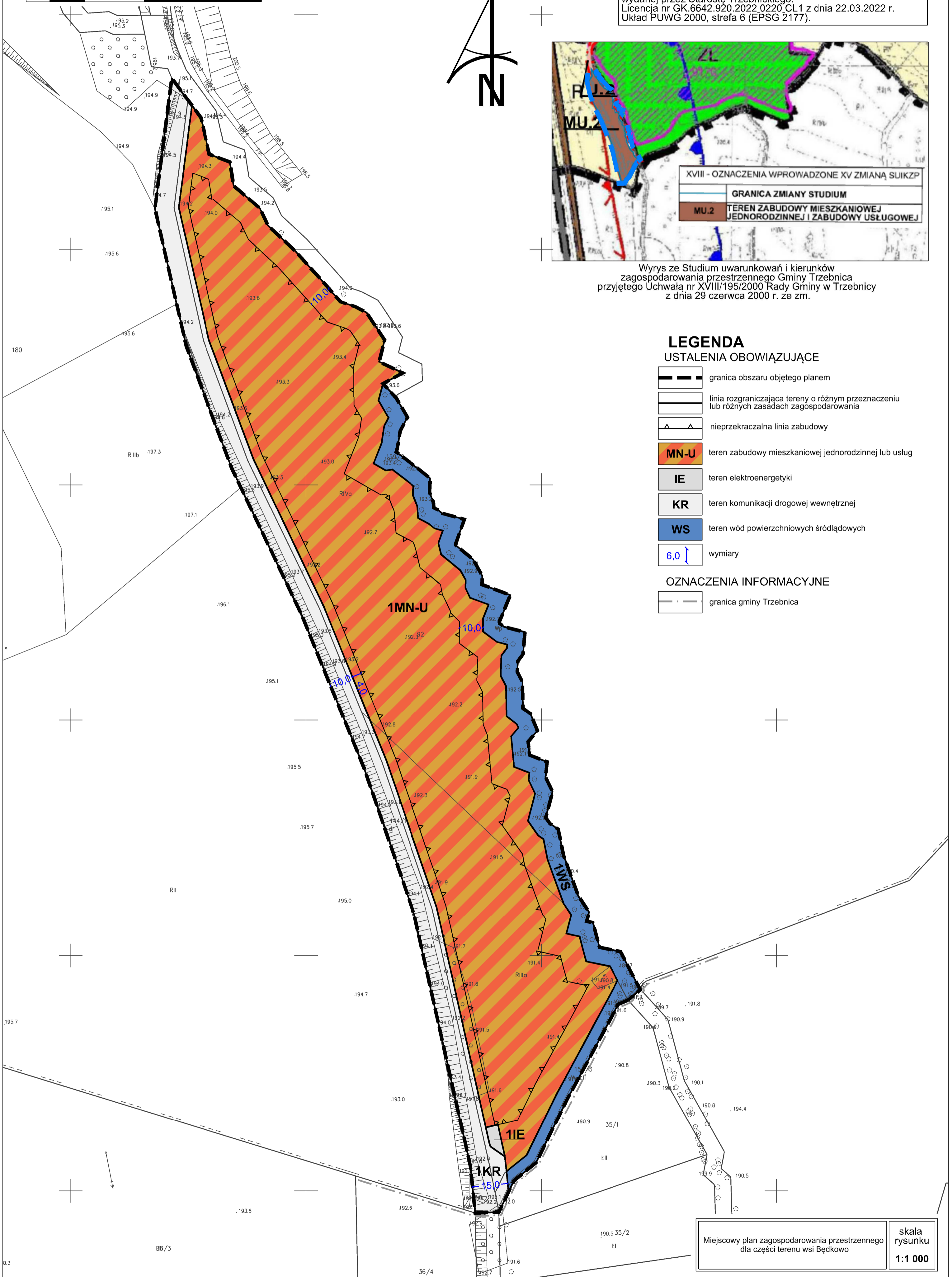
## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- IE** teren elektroenergetyki
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS** teren wód powierzchniowych śródlądowych
- 6,0 wymiary

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica gminy Trzebnica



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Będkowo  
skala rysunku 1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/574/23  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się w całości uwagi TAURON Dystrybucja S.A., Oddział we Wrocławiu, pl. Powstańców Śląskich 20, 53-314 Wrocław, złożonej w dniu 18.10.2023 r.

**UZASADNIENIE:**

Nie uwzględnia się w całości uwagi ze względu na jej bezprzedmiotowość - przepisy § 7 ust. 2 pkt 1 i 5 projektu planu dopuszczają lokalizację sieci elektroenergetycznych w granicach planu.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/574/23  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/574/23

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

## Uzasadnienie

### **do uchwały nr LX/574/23 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Będkowo**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji uchwały 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.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną Uchwała nr IV/27/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 21 stycznia 2019 r.

W planu nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ze względu na brak potrzeby wyznaczania;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu przeznaczanego w obowiązującym planie pod zabudowę usługową na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Ponadto wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, elektroenergetyki i komunikacji drogowej wewnętrznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 2 października 2023 r. do 24 października 2023 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 października 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która została rozpatrzona przez Burmistrza Gminy Trzebnica.

**Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### ***1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury***

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

## **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

## **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem. W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na brak takiej potrzeby.

## **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W projekcie planu miejscowego nie wprowadzono wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takiej potrzeby. W obszarze planu nie występują zabytki.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

## **5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla przeznaczenia podstawowego zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

## **6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granice opracowania obejmują teren, położony na przedłużeniu obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

## **7) Prawo własności**

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

## **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

## **9) Potrzeby interesu publicznego**

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. Ustalenia planu nie ingerują w układ komunikacyjny wyznaczony w obowiązującym planie.

## **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

## **11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem**

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do

publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

#### **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Na terenie objętym planem w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o projektowane uzbrojenie terenu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenu w media.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o projektowany w obowiązującym planie układ komunikacyjny składającym się z drogi wewnętrznej. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg publicznych i wewnętrznych.

Nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej.

Obszar opracowania położony jest poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jednak jest dobrze obsługiwany w zakresie komunikacji samochodowej oraz położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Będkowo. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji infrastruktury technicznej.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica”, uchwała nr XLV/505/18 z dnia 14 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica. W pobliżu obszaru zlokalizowana jest sieć wodociągowa i elektroenergetyczna.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze będzie związane ze zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych. Ewentualne wydatki będą związane wyłącznie z kosztami sporządzenia planu i obsługą procesu inwestycyjnego.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Będkowo, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Trzebnica uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Będkowo.