

**UCHWAŁA NR LXII/590/24
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**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.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) 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 1.
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 wykroczać 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 urządzona,
 - 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, 2UP/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 – to jest 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 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 2.

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 zabudowy – 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;

§ 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 zabudowy – 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.

§ 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 zadaszenia 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.

§ 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.

§ 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.

§ 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,

§ 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 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

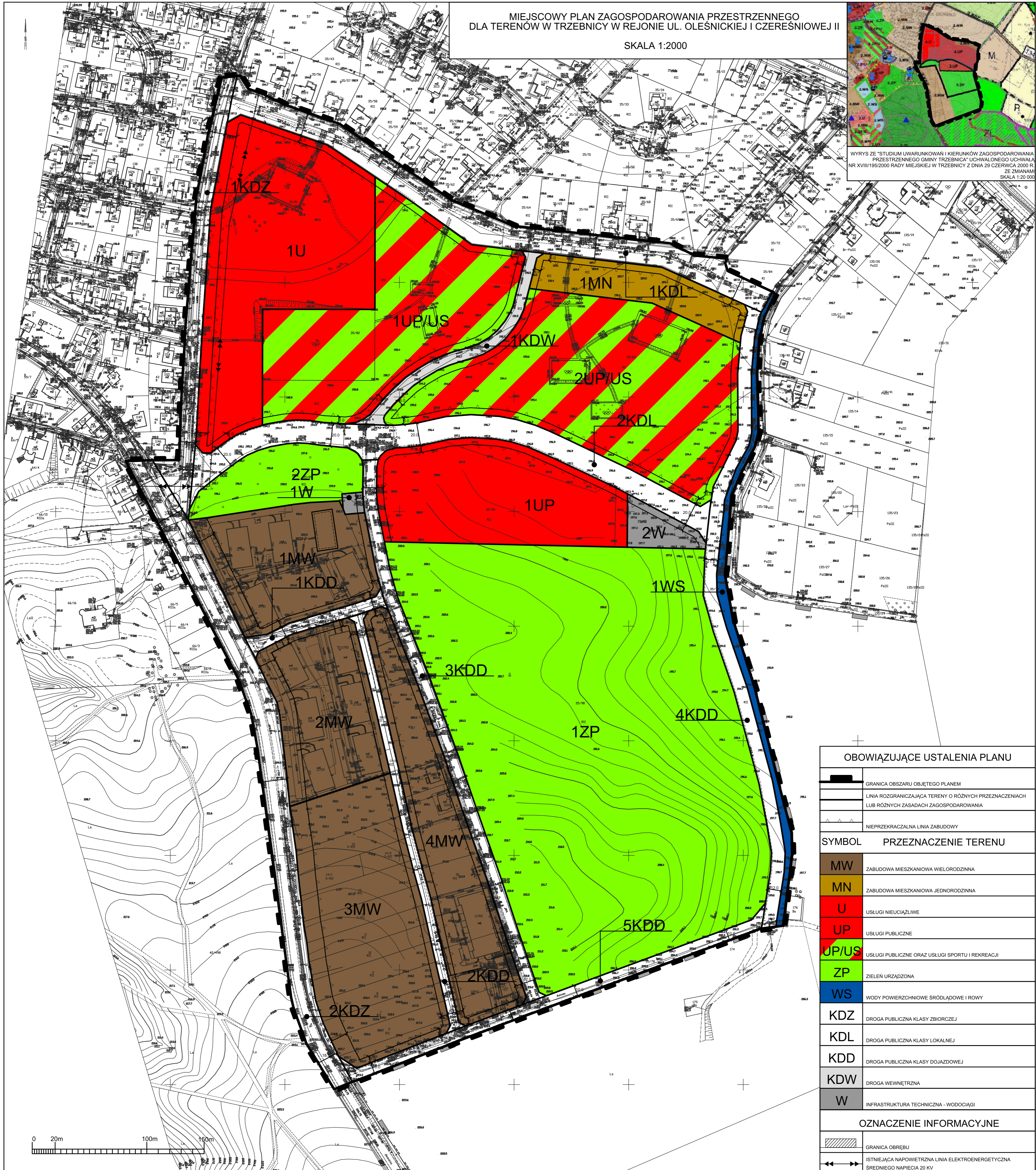
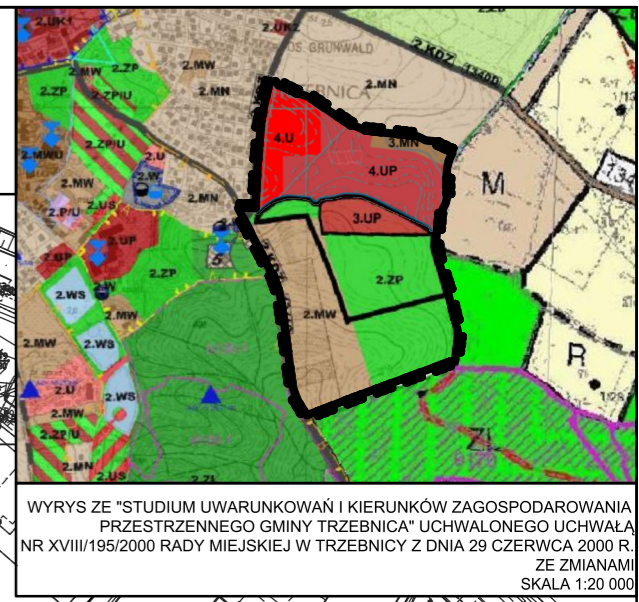
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisz

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

SKALA 1:2000



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
SYMBOL	PRZEZNACZENIE TERENU
	MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	U USŁUGI NIUCIĄŻLIWE
	UP USŁUGI PUBLICZNE
	UP/US USŁUGI PUBLICZNE ORAZ USŁUGI SPORTU I REKREACJI
	ZP ZIELEŃ URZĄDZONA
	WS WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE I ROWY
	KDZ DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
	KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
	KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW DROGA WEWNĘTRZNA
	W INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - WODOCIĄGI
OZNACZENIE INFORMACYJNE	
	GRANICA OBRĘBU
	ISTNIEJĄCA NAPONOWIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/590/24
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm. ze zm.)

Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się części uwagi osoby prawnej wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 października 2023 r. do 24 października 2023 r.

§ 2. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej w dniu 02.01.2024 r. przez osobę fizyczną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II. wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2023 r. do 21 grudnia 2023 r.

§ 3. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej w dniu 05.01.2024 r. przez osobę fizyczną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2023 r. do 21 grudnia 2023 r.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II sporządzony został na podstawie uchwały nr XXIII/260/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 października 2023 r. do 24 października 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Trzebnicy oraz w postaci elektronicznej na stronie internetowej www.bip.trzebnica.pl.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogły być zgłaszane w terminie do dnia 8 listopada 2023 r.

W wyżej wymienionym terminie do Burmistrza Gminy Trzebnica została złożona uwaga osoby prawnej o następującej treści:

1. wniosek o wprowadzenie do zapisów planistycznych linii rozgraniczającej ulicę z następującym brzmieniem przez linię rozgraniczającą ulice należy rozumieć linię wyznaczającą zakres drogi (czyli obejmujące jezdnię oraz urządzenia techniczne związane z jezdnią;

2. wniosek o zmniejszenie szerokości drogi, oznaczonej symbolem 1KDD z 10 na 8 metrów w liniach rozgraniczających;

3. wniosek o dodatnie zapisów planistycznych, określających dopuszczony sposób zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego terenów dotyczących obsługi komunikacyjnej, który określałby możliwe elementy zagospodarowania terenów drogowych, m. in. Jezdnia, chodnik, zieleń przydrożna, ścieżka rowerowa, a także dodatkowe miejsca postojowe;

4. wniosek o dodatnie zapisu określającego obsługę komunikacyjną dla poszczególnych terenów.

Organ szczegółowo przeanalizował złożoną uwagę, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica" oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym prawomocne rozstrzygnięcia sądów administracyjnych i stwierdził co następuje:

Uwaga zasługuje na uwzględnienie w zakresie zawartym w punkcie 2 – to jest możliwe jest zmniejszenia szerokości drogi do 8 metrów w liniach rozgraniczających.

Odnosnie punktów 1 i 3 uwagi, Organ stwierdził, że brak jest potrzeby precyzowania sposobu zagospodarowania terenu, przeznaczonego w projekcie planu na drogę.

Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych poprzez drogę należy rozumieć, cytując „budowlę składającą się z części i urządzeń drogi, budowli ziemnych, lub drogowych obiektów inżynierskich, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, stanowiącą całość techniczno-użytkową, usytuowaną w pasie drogowym i przeznaczoną do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt”. Tym samym, wskazane sposoby zagospodarowania terenu mieszczą się w tej definicji i jak najbardziej mogą być realizowane w liniach rozgraniczających drogi.

Organ stwierdził także, że uwzględnienie punktu 4 uwagi uniemożliwi uzyskanie innego, niż wprost wpisane do treści uchwały sposobu skomunikowania terenów, co może ograniczyć możliwości inwestycyjne.

Po przeanalizowaniu wszystkich wyżej wymienionych kwestii Organ zdecydował o częściowym uwzględnieniu uwagi oraz o częściowym nieuwzględnieniu uwagi.

W związku z uwzględnieniem części uwagi, jak wyżej, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 listopada 2023 r. do 21 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Trzebnicy oraz w postaci elektronicznej na stronie internetowej www.bip.trzebnica.pl.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogły być zgłaszane w terminie do dnia 5 stycznia 2024 r.

W wyżej wymienionym terminie do Burmistrza Gminy Trzebnica zostały złożone dwie uwagi.

Uwaga z dnia 02.01.2024, złożona przez osobę fizyczną z następującymi postulatami:

1. Zmniejszenie maksymalnej wysokości budynków na terenach 3MW i 4MW do 15 m, zwłaszcza na działkach sąsiadujących z działką nr 55.
2. Zwiększenie liczby wymaganych miejsc postojowych z 1 miejsca na mieszkanie na 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie.

Organ przeanalizował złożoną uwagę oraz obowiązującą obecnie dla terenów 3MW i 4MW zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej w Trzebnicy, uchwałą uchwałą nr V/56/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 12 marca 2019 r. i stwierdził, że przyjęte w projekcie planu kwestionowane wskaźniki stanowią powtórzenie wskaźników, ustalonych we wskazanej zmianie planu. Organ stwierdził, że zmiana tych wskaźników mogłaby ograniczyć możliwości inwestycyjne i tym samym spowodować roszczenia odszkodowawcze ze strony właścicieli nieruchomości. Dlatego też Organ zdecydował o odrzuceniu uwagi w całości.

Uwaga z dnia 05.01.2024, złożona przez osobę fizyczną z następującymi postulatami:

1. Przeznaczenie całego obszaru działki nr 35/83 AM 38 na usługi publiczne oraz sportu i rekreacji – rezygnacja z przeznaczenia części terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
2. Przeznaczenie całego obszaru działek nr 35/82, 35/74, 3/81 AM 38 na usługi publiczne oraz sportu i rekreacji – rezygnacja z przeznaczenia części terenu na zabudowę usługową.

Organ przeanalizował szczegółowo złożoną uwagę, obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” oraz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stwierdził że projekt planu jest w pełni zgodny z ustaleniami „Studium...”, zgodnie ze zmianami „Studium...” przyjętymi uchwałą nr LIX/555/23 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 listopada 2023 r.

Analiza, o której mowa powyżej wykazała, że w obecnym kształcie planu powierzchnia terenu, przeznaczonego na usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji wynosi łącznie około 55700 m².

Ponadto, na obszarze objętym planem są zlokalizowane dwa tereny, przeznaczone na zieleni urządzonej o powierzchni około 90000 m² (teren 1ZP) i 6500 m² (teren 2ZP) oraz teren, przeznaczony na usługi publiczne o powierzchni około 17030 m².

Łączna powierzchnia terenów, przeznaczonych w projekcie miejscowego planu na cele publiczne, w tym również drogi i tereny infrastruktury publicznej wynosi 238300 m², to jest około 80% powierzchni obszaru objętego planem.

Organ stwierdził, że ustalenie dla części obszaru przeznaczenia usługowego umożliwi lokalizację usług – na przykład handlu, które są niezbędne dla obsługi mieszkańców, żyjących na istniejących i projektowanych osiedlach zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz, że taka lokalizacja usług będzie stanowiła właściwe uzupełnienie dla ustalonego przeznaczenia obszaru, gdyż w planie przewidziano także znaczące powierzchnie dla usług publicznych i terenów sportowo-rekreacyjnych oraz zieleni. Stwierdzono także, że zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego usługi sportu i rekreacji stanowią przeznaczenie dopuszczalne na terenie oznaczonym symbolem 1U, tym samym część tego terenu będzie mogła zostać przeznaczona i zagospodarowana jako takie usługi.

Po przeanalizowaniu kwestii terenu, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stwierdzono, że wyznaczony teren, o niewielkiej powierzchni (około 6000 m²) stanowi logiczne uzupełnienie zabudowy zlokalizowanej po przeciwnej stronie drogi. Lokalizacja dwustronna zabudowy umożliwia najbardziej prawidłowe i ekonomiczne wykorzystanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz pozwala ukształtować wnętrze uliczne o jednorodnym charakterze.

Po przeanalizowaniu wszystkich wyżej wymienionych kwestii Organ zdecydował o odrzuceniu uwagi w całości.

Rada Miejska w Trzebnicy zapoznała się ze złożonymi uwagami oraz stanowiskiem Burmistrza Gminy Trzebnica i stwierdziła, że podziela stanowisko Burmistrza, co do sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionej części uwagi, złożonej w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz dwóch nieuwzględnionych uwag, złożonych w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/590/24
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 40 ze zm.) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1270 ze zm.)

Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, które nie byłyby przyjęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/590/24

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 30 stycznia 2024 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 LXII/590/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30.01.2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła w dniu 25 marca 2021 r. uchwałę nr XXIII/260/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II.

Obszar objęty planem, o powierzchni około 34 ha, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Trzebnica. Obszar sąsiaduje z terenami zabudowanymi, zurbanizowanymi oraz terenami leśnymi.

W granicach obszaru objętego projektem planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej w Trzebnicy uwalonego uchwałą nr XX/214/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r. zmieniona uchwałą nr XLIII/488/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 3 sierpnia 2018 r. oraz uchwałą nr V/56/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 12 marca 2019 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Raszków i miasta Trzebnica, uchwalony uchwałą nr XXXIX/407/22 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 czerwca 2022 r.

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach terenów oznaczonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami:

1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2. Up/US – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji;
3. ZP – tereny zieleni urządzonej;
4. UP – tereny usług publicznych;
5. WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
6. W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
7. KDZ – tereny dróg publicznych – klasy zbiorczej;
8. KDL – tereny dróg publicznych – klasy lokalnej
9. KDD – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
10. KDW – tereny dróg wewnętrznych.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r., ze zmianami, obszar objęty planem jest położony na terenie jednostek oznaczonych symbolami:

1. 4.UP – obszary usług publicznych;
2. 3.UP – obszar usług publicznych;
3. 2.ZP – obszary zieleni urządzonej;
4. 3.MN – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5. 2.MW – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
6. 2.KDZ – ważniejsze drogi klasy zbiorczej;
7. 4.U - obszar zabudowy usługowej.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica”.

Podczas sporządzenia projektu planu organ przeanalizował at. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu ustalono:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
5. granice i sposoby 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. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W projekcie, ze względu na stan faktyczny i prawny obszaru objętego oraz ustalone przeznaczenie terenów nie określono następujących wymogów:

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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
3. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia i potrzeby osób niepełnosprawnych;
4. walory ekonomiczne przestrzeni – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
5. prawo własności – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na prawo własności;
6. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa;

7. potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na interes publiczny;

8. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;

9. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego;

10. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad ich zagospodarowania, Burmistrz Gminy Trzebnica uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II ustalono możliwość sytuowania nowej zabudowy.

W związku z tym w następujący sposób uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę z bezpośrednio przyległych, istniejących i projektowanych dróg;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych miasta, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych;

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie terenów zainwestowanych miasta, w sąsiedztwie istniejących i projektowanych dróg publicznych;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – w planie przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową działki w części zainwestowane oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie takich działek.

Obszar objęty planem położony jest w obszarze o częściowo wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Taka lokalizacja terenów przeznaczonych pod zabudowę jest prawidłowa pod względem urbanistycznym. Jednocześnie tereny położone są bezpośrednio wzdłuż istniejącego, wyposażonego w infrastrukturę techniczną, ciągu komunikacyjnego.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę XLV/505/18 z dnia 14 września 2018 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzenia planu

Burmistrz Gminy Trzebnica po podjęciu przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu kolejno:

1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) sporządził projekt planu rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

4) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) wystąpił o:

a) opinie o projekcie planu do:

- gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- regionalnego dyrektora ochrony środowiska,
- właściwych organów administracji geologicznej w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,

- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,

b) uzgodnienie projektu planu z:

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,

- właściwym zarządcą drogi,

- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,

- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

- zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a,

- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

6) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

7) ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

8) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 7, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

9) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 8, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

10) wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 7, a następnie, ze względu na zakres zmiany ponownie wyłożył projekt planu do publicznego wglądu;

11) rozpatrzył uwagi, które wpłynęły podczas ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

12) przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 8.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu, jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.