

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 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 LII/492/23 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice,

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 uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice, 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, nadziemne 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 2,0 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) ocieplenia, istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,

- w e r s j a r o b o c z a
- w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10%;
 - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 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) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw;
 - 10) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m, dojścia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, parkingi.

§ 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) stanowisko archeologiczne;
- 6) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;
- 7) 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. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnych przebiegu określonym na rysunku planu, w tym, w miejscach wskazanych na rysunku planu w odległościach:
 - a) 6,0 m od terenu KDZ,
 - b) 4,0 m, 6,0 m od terenów KDD,
 - c) 4,0 m, 6,0 m od terenów KR,
 - d) 10,0 m od cieków Polska Woda, zlokalizowanego poza granicami planu dla terenów 5MN i 1US;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 6. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 3) nadbudowę o nie więcej niż 3,0 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 metra po każdej stronie cieków z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami.

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.

3. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) US jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 9. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne 75-29/1/105 AZP, 75-29/8/111 AZP oznaczone na rysunku planu.

4. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie dla zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN-U,
 - b) 800 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN-U,
 - c) 2000 m² dla terenów US;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
 - a) 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN-U,
 - b) 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN-U,
 - c) 50,0 m dla terenów US;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. 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 do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, 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 § 13;
- 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 § 13;
- 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) do czasu wyposażenia obszaru w sieć wodociągową indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu rozbudowy dystrybucyjnej sieci gazowej średniego ciśnienia indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) podziemne, naziemne i nadziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

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

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

- § 14. 1. Ustala się strefy ochronne w odległości 7,5 m od osi istniejących linii energetycznych średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.
2. W strefach, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
3. W przypadku skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne, o których mowa w ust. 1.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny dróg publicznych (KDZ, KDD) oraz układ komunikacyjny drogowy wewnętrzny (KR) wyznaczony w planie dla obsługi terenów i powiązania z układem zewnętrznym.

- § 16. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje:
- 1) dla terenów MN, MN-U urządzenie nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) dla terenów US urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej.
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

- § 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu obowiązuje:
- 1) teren usług handlu detalicznego;
 - 2) teren usług rzemieślniczych;
 - 3) teren usług gastronomii;
 - 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
 - 5) teren usług biurowych i administracji.
- zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego.
4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 8,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
 - 2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
 - c) sidingu.
5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej wolnostojące budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia;
 - 2) dach płaski dla budynków i budowli, o których mowa w pkt 1, o wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m;

- 3) dach płaski dla nie więcej niż 30% powierzchni dachu budynku mieszkalnego, jeżeli wysokość zabudowy części budynku nie przekracza 4,0 m.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
 - 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 1200 m²;
 - 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m².
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KDD.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu obowiązuje:

- 1) teren usług handlu detalicznego;
- 2) teren usług rzemieślniczych;
- 3) teren usług gastronomii;
- 4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) teren usług biurowych i administracji;

- zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 8,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
 - c) sidingu.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej wolnostojące budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia;
- 2) dach płaski dla budynków i budowli, o których mowa w pkt 1, o wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m;
- 3) dach płaski dla nie więcej niż 30% powierzchni dachu budynku mieszkalnego, jeżeli wysokość zabudowy części budynku nie przekracza 4,0 m.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 1200 m²;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m².

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 1KDD, 1KR.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu obowiązuje:

- 1) teren usług handlu detalicznego;
- 2) teren usług rzemieślniczych;

- 3) teren usług gastronomii;
4) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
5) teren usług biurowych i administracji.
4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
 - 2) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.
5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej wolnostojące budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia;
 - 2) dach płaski dla budynków i budowli, o których mowa w pkt 1, o wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m;
 - 3) 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.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 1200 m²;
 - 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m².
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) dla terenu 4MN z terenów: 1KDZ, 1KDD, 2KDD oraz 2KR;
 - 2) dla terenu 5MN z terenów: 2KDD oraz 2KR;
 - 3) dla terenu 6MN z terenów: 2KDD oraz 2KR;
 - 4) dla terenu 7MN z terenu 2KDD;
 - 5) dla terenu 8MN z terenu 2KDD;
 - 6) dla terenu 9MN z terenów: 1KDZ, 2KDD, 3KDD oraz 3KR, 4KR;
 - 7) dla terenu 10MN z terenów: 1KDZ, 3KDD oraz 4KR;
 - 8) dla terenu 11MN z terenów: 3KDD oraz 5KR;
 - 9) dla terenu 12MN z terenów: 1KDZ, 3KDD oraz 5KR.

§ 20. 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 z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub,
 - b) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren składów i magazynów, zajmujący nie więcej niż 30% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren zieleni naturalnej,
 - d) teren zieleni urządzonej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 12,0 m dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
 - b) 8,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
- 2) dach:

- a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym,
- b) dla pozostałych budynków i budowli symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania:
- a) dachów asymetrycznych,
- b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- c) sidingu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej wolnostojące budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia;
- 2) dach płaski dla budynków i budowli, o których mowa w pkt 1, o wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m;
- 3) dach płaski dla budynków usługowych o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0 m;
- 4) dach płaski dla nie więcej niż 30% powierzchni dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, jeżeli wysokość zabudowy części budynku nie przekracza 4,0 m.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się złomowisk oraz składowania surowców wtórnych.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 1200 m²;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m².
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 1KDZ, 1KDD.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- b) teren usług handlu detalicznego;
- c) teren usług gastronomii;
- d) teren usług biurowych i administracyjnych,
- e) teren parkingu,
- f) teren zieleni naturalnej,
- g) teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 2) dach:
- a) płaski,
- b) symetryczny dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
- c) łukowy w kolorze ceglastym lub brązowym matowym.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) obiekty tymczasowe, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) na działce budowlanej wolnostojące budynki garażowe, budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany i zadaszenia.
5. Teren wskazuje się jako tereny przestrzeni publicznych.
6. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.
7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25.

8. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów: 1KDD, 2KR.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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: 20,0 m, 27,6 m, 34,5 m, 35,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) techniczne wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

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: 7,5 m, 8,1 m, 9,4 m, 10,0 m, 10,1 m, 10,9 m, 19,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) techniczne wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR** 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: 6,0 m, 7,1 m, 8,0 m, 10,0 m, 12,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 2) zieleń przydrożną.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, sieci infrastruktury technicznej i stawów hodowlanych, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** 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.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L, 2L, 3L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren lasu.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych.

w e r s j a r o b o c z a

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy*