

# UCHWAŁA NR VI/39/24 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 10 października 2024 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 2024 r. poz. 1130) 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 uchwała co następuje:

### Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała 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 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, dojazdy 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 nieregularnym 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 cieku 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.

2. 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 relikwów 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN-U,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN-U,
  - c) 2000 m<sup>2</sup> 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 wydzieleniu 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla terenów US urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>;

2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m<sup>2</sup>.

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

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUS** 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 ceglonym lub brązowym matowym,
  - c) łukowy w kolorze ceglonym 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.

#### **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.

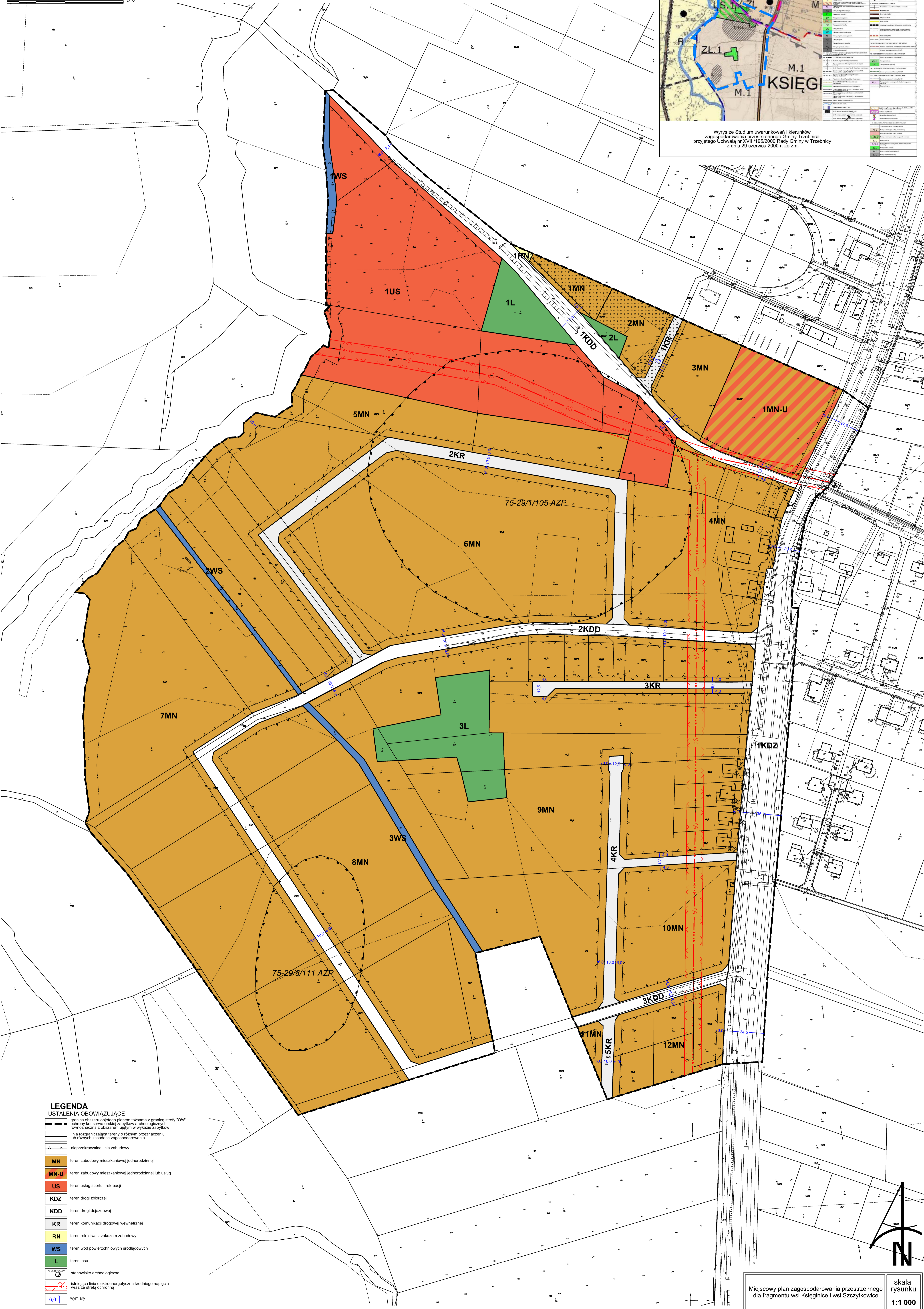
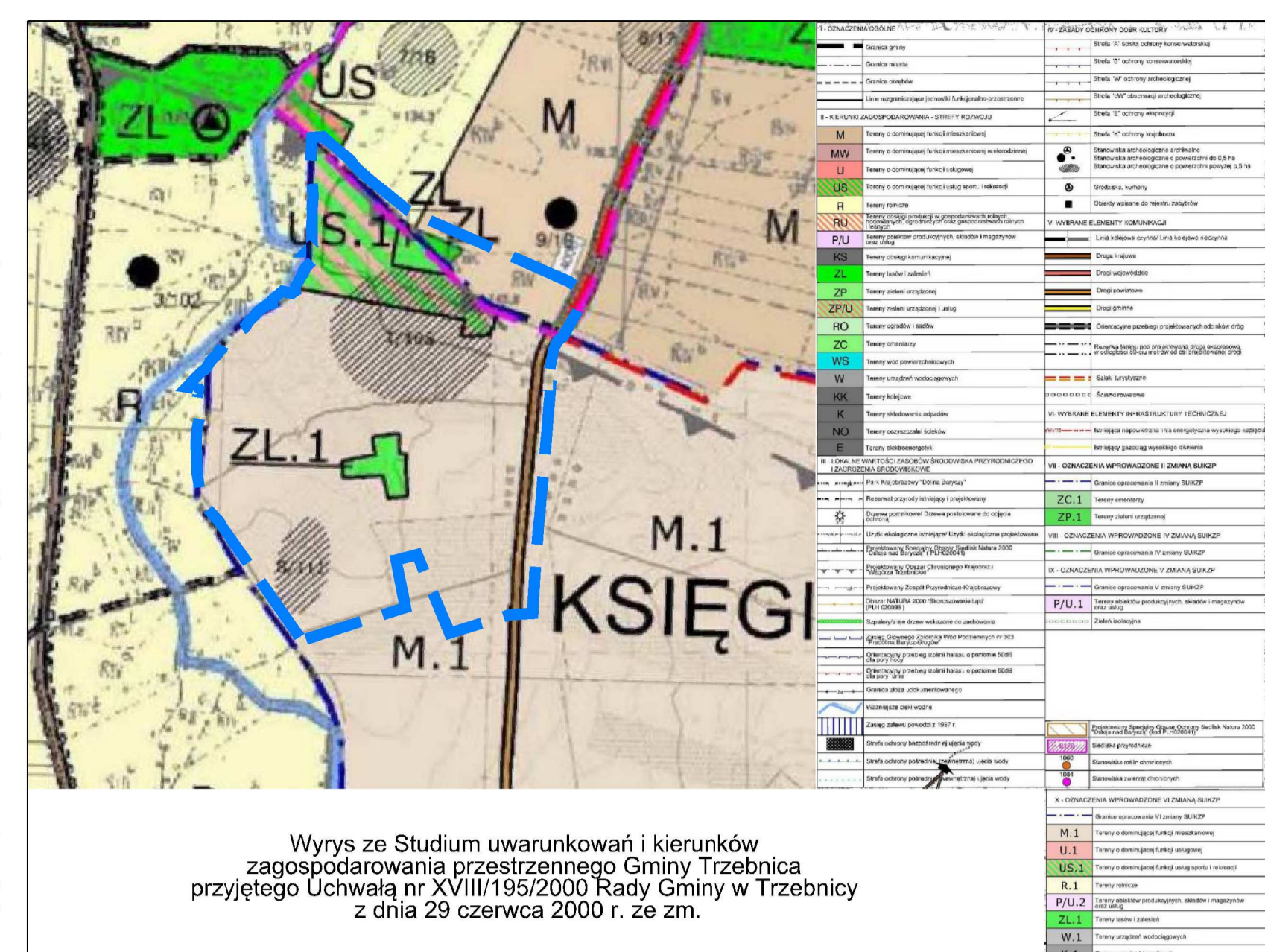
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Trzebnicy

**Mateusz Stanisław**

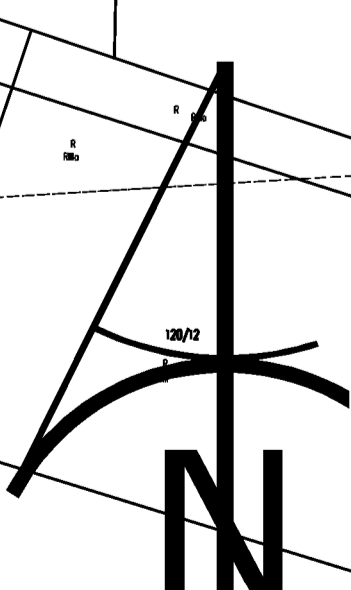
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice

RYSUNEK PLANU  
0 10 50 100 [m]

Załącznik sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej,  
wydanej przez Słoneczko Trzebnickiego,  
Licencja nr GK 6642 247/5-2023/02/0, P z dnia 10.10.2023 r.,  
Układ PUVG 2000, strona 6 (EPSG 2177).



- ### LEGENDA
- #### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE
- granicz obszarów objętych planem tożsamość z granicą strefy "OW"
  - ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
  - obwodnicowa z obszarów objętych w wykazie zabytków
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
  - US teren usług sportu i rekreacji
  - KDZ teren drogi zbiorczej
  - KDD teren drogi dojazdowej
  - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
  - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
  - WS teren wód powierzchniowych źródłowych
  - L teren lasu
  - stanowisko archeologiczne
  - istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
  - 6,0 wymiary



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice

skala  
rysunku  
1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/39/24  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 10 października 2024 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 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się w całości uwagi TAURON Dystrybucja S.A, złożonej w dniu 17.07.2024 r.

## UZASADNIENIE:

1) Nie uwzględnia się w całości uwagi TAURON Dystrybucja S.A, złożonej w dniu 17.07.2024 r., o treści:

*"Dla terenów zabudowy jednorodzinnej 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN należy wyznaczyć miejsce pod budowę stacji transformatorowej SN/nN w pobliżu skrzyżowania dróg 2KDD i 2KR (od strony terenu 7MN) zgodnie z naszym pismem nr TD24-05-0192021-03 z dnia 17.05.2024 r.*

*Brak ww. zapisów w miejscowym planie może skutkować brakiem możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną wskazanych terenów."*

### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Ustalenia planu dopuszczają na terenach MN lokalizację urządzeń towarzyszących, w tym infrastruktury technicznej, którą zgodnie z definicją zawartą w par. 2 pkt 4 uchwały należy rozumieć jako naziemne, nadziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne.

**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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji 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 VI/39/24

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 10 października 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 VI/39/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 10 października 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji Uchwały 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.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną:

1) Uchwała nr VIII/80/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Księginice – B;

2) Uchwała nr XXI/231/20 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice.

W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2) 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;

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

Przedmiotem planu jest przeznaczenie gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny rolnicze z zakazem zabudowy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny lasów oraz tereny dróg publicznych i komunikacji drogowej wewnętrznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie korekt w projektowanym układzie komunikacyjnym wyznaczonym w obowiązujących planach oraz dostosowania projektowanego zagospodarowania do aktualnych map zasadniczych. 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Do planu stosuje się przepisy przejściowe zawarte w 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).

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 2024 r., poz. 1112) 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 24.06.2024 r. do 16.07.2024 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 09.07.2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu planu, która nie została uwzględniona.

**Sposób realizacji wymogów 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 było konieczne uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty chronione w granicach planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia w ramach wcześniejszych procedur planistycznych.

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie:

·strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków,

·stanowiska archeologicznego.

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany 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. Plan obejmuje tereny przeznaczone w obowiązujących planach pod zabudowę oraz bardzo dobrze skomunikowane. 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 planu 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 wyznaczają tereny dróg publicznych w granicach istniejących działek drogowych oraz jako nowoprojektowane.

#### **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 wnosić 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 istniejące i 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 oraz uwzględnienie terenów pod drogi publiczne.

#### **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 istniejący i projektowany układ komunikacyjny składającym się z 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 stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Księginice i Szczytkowice obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

#### **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 zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica”, uchwała nr LXIV/606/24 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz

obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica.

#### **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 zmiany planu w badanym obszarze nie będzie związane, poza kosztami sporządzenia planu, z istotnymi zmianami we wpływach i wydatkach dla budżetu gminy.

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 fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice, 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 fragmentu wsi Księginice i wsi Szczytkowice.