

**UCHWAŁA NR VI/40/24
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 10 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic:
Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXVIII/324/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 6 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, w którym obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **RYŚUNKU PLANU MIEJSCOWEGO** - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
- 2) **USTAWIE** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **TERENIE** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) **PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM** - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
 - a) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej,
 - b) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania;
- 5) **PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM** - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
 - a) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej,

- b) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
- c) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
- wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni całkowitej budynku,
 - osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym,
 - zainwestowania niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
- d) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) **ZAKAZIE ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynków na danym terenie;
- 7) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą ściany projektowanego budynku lub podpory konstrukcyjne wiat, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - c) warstw docieplenia budynków istniejących,
 - d) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:
 - odległość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,
 - nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
 - e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m,
 - f) istniejących budynków, przekraczających wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dla których, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę, odbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,
 - w przypadku konieczności rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej linii zabudowy z zastrzeżeniem, iż nowe części budynku należy lokalizować zgodnie z określoną w planie miejscowym linią zabudowy,
 - wszystkie powyższe roboty budowlane dopuszcza się, pod warunkiem zachowania pozostałych zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały;
 - g) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) **NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI** - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciążliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 9) **USŁUGACH DROBNYCH** - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m², o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, obejmującą w szczególności:
- a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
 - b) gastronomię,
 - c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,
 - d) administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,
 - e) biura oraz pracownie,

- f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
 - g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
 - h) opiekę i pomoc społeczną,
 - i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
 - j) upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, galerie sztuki,
 - k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
 - l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,
 - m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
 - n) niewielkie magazyny,
 - o) składy z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
 - p) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców miasta;
- 10) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem terenu, w szczególności: trafostacje, przepompownie, garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 11) **OBŚLUDZE KOMUNIKACYJNEJ** - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 5 m;
- 12) **WYSOKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków oraz wiat, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu, przy czym:
- a) w przypadku dachów o kątach nachylenia połąci powyżej 12 stopni wysokość mierzy się do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) w przypadku dachów o kątach nachylenia połąci poniżej 12 stopni wysokość mierzy się do górnej krawędzi najwyższej położonego gzymsu lub attyki,
 - c) do wysokości budynku nie wlicza się urządzeń infrastruktury i wyposażenia technicznego, anten, paneli fotowoltaicznych i kominów, które mogą przekraczać określoną w planie miejscowym wysokość o maksymalnie 3 m,
 - d) wysokość podana w ilości kondygnacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 13) **SZEROKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 14) **DACH PŁASKI** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci 1-12 stopni.

ROZDZIAŁ 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:

- 1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy;
- 2) geometrii dachu;
- 3) zasad kształtowania zabudowy;
- 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 5) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
- 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji;
- 7) linii zabudowy.

2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziałach 3 i 5 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

- 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) w zakresie intensywności zabudowy ustala się:
 - a) minimalna intensywność zabudowy - 0,
 - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejących parametrów,
 - zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 3) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących parametrów,
 - b) zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 4) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
 - b) dla istniejącej zabudowy, która nie spełnia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejących parametrów,
 - zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 5) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - b) należy zachować maksymalną wysokość określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
 - c) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
 - dla pozostałych obiektów - 6 m, przy czym dla terenu U-US 1.1 dopuszcza się wysokość do 8 m,
 - dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości,
 - d) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru dopuszcza się:
 - zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,
 - zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 6) w zakresie parametrów dachów:
 - a) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, świetliki, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 15% powierzchni całego dachu,
 - b) dla istniejących budynków, które nie spełniają parametrów dachów określonych w niniejszej uchwale, również w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dopuszcza się:
 - zachowanie aktualnie istniejących parametrów - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy,
 - zachowanie aktualnie istniejących pokryć dachowych, w tym rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów określonych w §4 niniejszej uchwały
 - właściwych dla danego terenu;
- 7) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;
- 8) należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc do parkowania na następujących zasadach:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

- b) dla mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - c) dla produkcji, składów, baz, magazynów oraz rzemiosła - nie mniej niż 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - d) dla usług z zakresu upowszechniania kultury i sztuki - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług oświaty i wychowania oraz opieki nad dzieckiem - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług zdrowia i urody oraz opieki i pomocy społecznej - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - g) dla usług lecznictwa i opieki nad zwierzętami - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - h) dla usług sportu i rekreacji z wykluczeniem placów zabaw nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 odwiedzających,
 - i) dla usług administracji i bezpieczeństwa - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - j) dla pozostałych usług - minimalnie 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych lub 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lub ich części wskazanych na usługi,
 - k) dla terenu cmentarza - minimalnie 1 miejsce parkingowe na 10 odwiedzających,
 - l) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, dopuszcza się odstępianie od wyznaczania miejsc parkingowych,
 - m) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - n) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,
 - o) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
 - p) miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja lub w liniach rozgraniczających dróg - w formie miejsc postojowych na poziomie terenu, w garażach oraz na parkingach,
 - q) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce;
- 9) w zakresie komunikacji: powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 1.1, MN 1.2, MN 1.3, MN 1.4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, przy czym zabudowę bliźniaczą dopuszcza się tylko na granicy działki,
 - b) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
- c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,70,
- f) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1° - 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN 2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, przy czym zabudowę bliźniaczą dopuszcza się tylko na granicy działki,
 - b) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,50,
 - f) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1° - 45
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN-U 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi drobne nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się tylko o rozmiarze nie przekraczającym 400 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,90,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1° - 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,

- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

5. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **U 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu administracji, handlu detalicznego, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych,

b) zabudowę usługową dopuszcza się tylko o rozmiarze nie przekraczającym 400 m² powierzchni użytkowej budynku,

c) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 65% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy - maksymalnie 1,50,

g) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20°- 45°,

- dopuszcza się dach płaski,

- pokrycie dachowe - dowolne,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

6. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U 2.1**, **U 2.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi drobne nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych;

b) zabudowę usługową dopuszcza się tylko o rozmiarze nie przekraczającym 400 m² powierzchni użytkowej budynku,

c) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 35% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,50,

g) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1°- 45°,

- pokrycie dachowe - dowolne,

- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

7. Wyznacza się teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **U-US 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi nieuciążliwe z zakresu administracji, handlu detalicznego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,

b) usługi sportu i rekreacji;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) dla przekryć boisk sportowych namiotami na konstrukcji szkieletowej dopuszcza się odstępstwo od określonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 3 metry od strony ulicy Przemysłowej oraz ulicy Spokojnej,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 65% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 1,50,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20°- 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - dopuszcza się dachy kolebkowe,
 - dopuszcza się przekrycia boisk sportowych namiotami na konstrukcji szkieletowej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
8. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **US 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 30 m
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
 - e) parametry dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
9. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U-P 1.1**, **U-P 1.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja nieuciążliwa,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) bazy, składy, magazyny z wykluczeniem składowisk odpadów, w tym budowlanych i przemysłowych, złomowisk oraz składowisk samochodów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 10 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 30 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 2,10,

- g) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

10. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) obiekty związane z obsługą cmentarza, w szczególności: kaplice, kolumbaria, miejsca gromadzenia odpadów,
 - c) zieleni urządzona;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) czynny cmentarz komunalny,
 - b) parametry zabudowy istniejącej kaplicy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 7 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 16 m,
 - dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę w tym blachodachówka, w kolorze czerwonym, brązowym, ceglastym matowym, o matowym wykończeniu powierzchni,
 - c) parametry zabudowy nowych obiektów związanych z pochówkiem:
 - maksymalna wysokość - 3 m,
 - dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - d) parametry pozostałej zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 4 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 11,5 m,
 - dach płaski o kącie nachylenia 1°-12° lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 38°- 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 5% działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,10.

11. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP 1.1, ZP 1.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się:
 - urządzenia rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - ciągi pieszo-rowerowe wraz z małą architekturą,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

12. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 5 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 6 m,

- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,80,
- d) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

13. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem **G 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w gaz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 5 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - dowolna,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,80,
 - d) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

ROZDZIAŁ 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 5. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD 1.1, KDD 1.2, KDD 1.3, KDD 1.4, KDD 1.5**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
 - 10 m dla drogi KDD 1.1,
 - 10 m dla drogi KDD 1.2,
 - 5,5 m dla drogi KDD 1.3,
 - 7 m dla drogi KDD 1.4,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) teren KDD 1.5 stanowi trójkąt widoczności tj. narożne ścięcie - o wymiarach 5 x 5 m,
 - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

3. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW 1.1, KDW 1.2, KDW 1.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
 - 6 m dla drogi KDW 1.1,
 - 7 m dla drogi KDW 1.2,
 - 10 m dla drogi KDW 1.3,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
- c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścieżki linii rozgraniczających - trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

4. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KO 1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi oraz miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się:
 - budowę zapór, gazonów, progów zwalniających oraz innych urządzeń służących uspokojeniu ruchu,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 6. 1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

- 1) wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz rolniczy;
- 2) wyklucza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 3) powyższy limit 500 kW nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę:

- 1) z wodociągu miejskiego - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych stosownie do potrzeb z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
- 2) dopuszcza się budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia, którą należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

- 3) dopuszcza się korektę przebiegu istniejących kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem iż, nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
 - 4) dopuszcza się skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania; w przypadku skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych dopuszcza się zmniejszenie lub likwidację pasów technologicznych;
 - 5) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm;
 - 6) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci, w szczególności zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy, z zastrzeżeniem, iż ich budowa nie spowoduje nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej dystrybucyjnej sieci gazowej stosownie do potrzeb, z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
 - 3) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia określa się strefy kontrolowane o szerokości 1 m, w których zgodnie z aktualnymi przepisami, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu a operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 5) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa określa się strefy kontrolowane o szerokości:
 - a) 30 m tj. 15 m od osi gazociągu - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych takich jak: stodoły, szopy, garaże,
 - b) 40 m tj. 20 m od osi gazociągu - dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej, parkingów dla samochodów,
 - c) 50 m tj. 25 m od osi gazociągu - dla obiektów przemysłowych,
 - d) 70 m tj. 35 m od osi gazociągu - dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
 - 6) w strefach kontrolowanych dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie terenu wzdłuż gazociągu o szerokości 4 m tj. po 2 m od osi gazociągu,
 - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:
- 1) ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;

- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - ustala się system kanalizacji deszczowej lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy na sąsiednich nieruchomościach wskazanych do zabudowy.

ROZDZIAŁ 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN-U, U, U-US jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;
- 2) w granicach stref od cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC 1.1, należy zachować następujące zasady:
 - a) w strefie 50 m od cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - nowych zabudowań mieszkalnych,
 - zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe,
 - zakładów żywienia zbiorowego,
 - nowych studzien do czerpania wody,
 - b) wszystkie budynki korzystające z wody do picia i potrzeb gospodarczych położone w granicach strefy 150 m od cmentarza powinny być podłączone do sieci wodociągowej.

§ 9. W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla dawnego XIX-wiecznego cmentarza ekumenicznego, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

- b) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - c) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - d) wyklucza się prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 2) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują następujące zasady:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego w tym kompozycję zieleni,
 - b) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - c) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej, jako materiałów elewacyjnych;
- 3) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym występuje dawny cmentarz ekumeniczny, obecnie komunalny, który został ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków miasta Trzebnica; w obrębie cmentarza obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

ROZDZIAŁ 6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, U, U-US, US, U-P, nie mniej niż 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m,
 - c) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
 - dla dojazdów należy zachować minimalną szerokość 6 m a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia, tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,
 - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;
- 2) powierzchnie działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, U, U-US, US, U-P, nie mniej niż 1000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m²,
 - c) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, U, U-US, US, U-P, od 75 do 90 stopni,
 - b) dla pozostałych terenów oraz działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, należy zachować kąt 20 do 90 stopni.

ROZDZIAŁ 7. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 11. 1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów MN, MN-U, U, U-US, U-P - 30 %;
 - 2) dla pozostałych terenów - 1%.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się teren cmentarza (ZC) oraz tereny sportu i rekreacji (US, U-US), dla których obowiązują następujące zasady:
- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej, zieleni cmentarnej oraz w formie pojedynczych drzew;
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii, konstrukcji wieżowych i masztów;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, które powiązane są z przeznaczeniem oraz obsługą terenów.
3. W planie miejscowym nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby realizacji takiego zagospodarowania;
 - 4) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

ROZDZIAŁ 8. USTALENIA KOŃCOWE

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

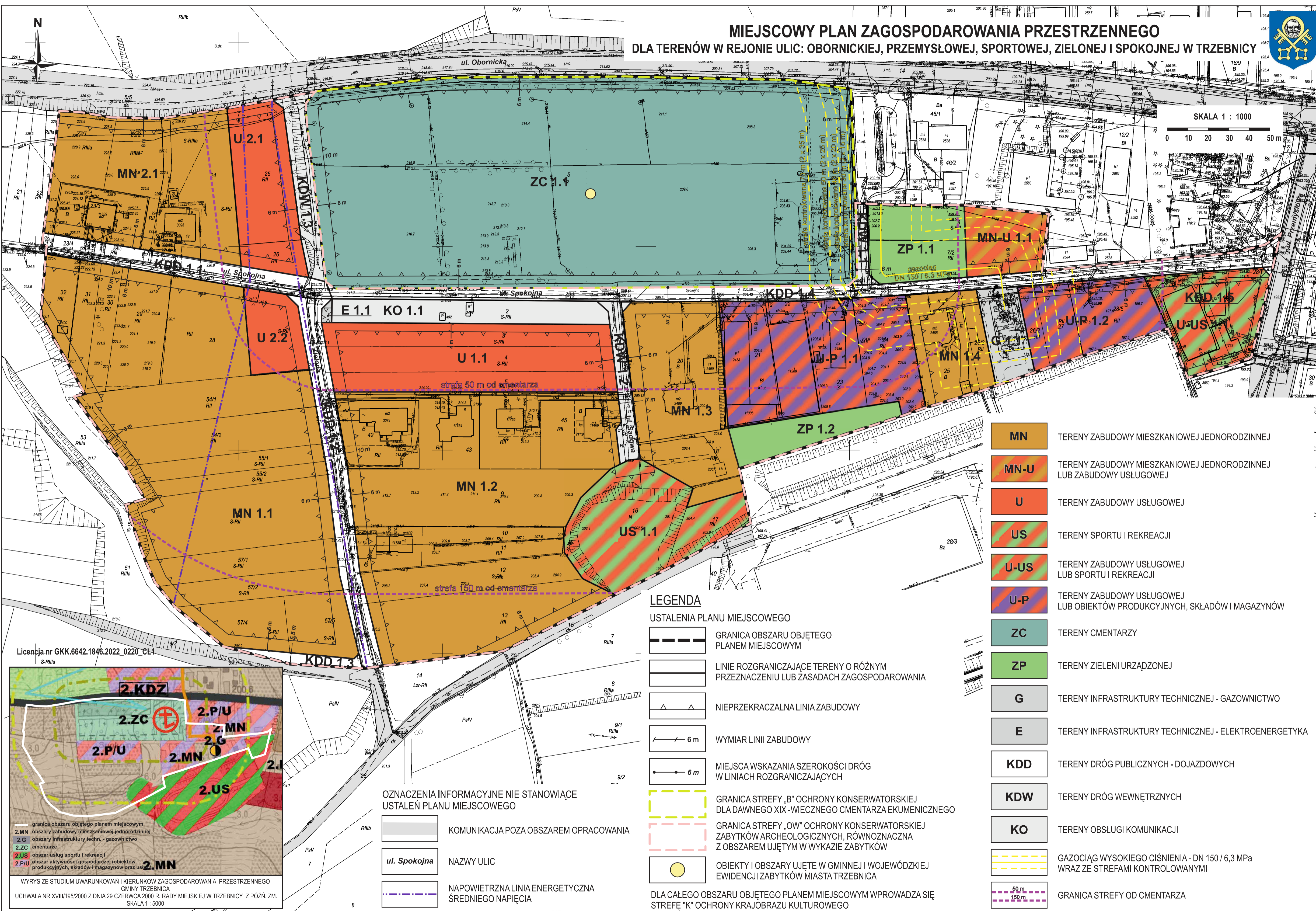
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisław

RYSUNEK PLANU

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W REJONIE ULIC: OBORNICKIEJ, PRZEMYSŁOWEJ, SPORTOWEJ, ZIELONEJ I SPOKOJNEJ W TRZEBNICY**



SKALA 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
U-US	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB SPORTU I REKREACJI
U-P	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
ZC	TERENY CMENTARZA
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
G	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KO	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA - DN 150 / 6,3 MPa WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
	GRANICA STREFY OD CMENTARZA

LEGENDA

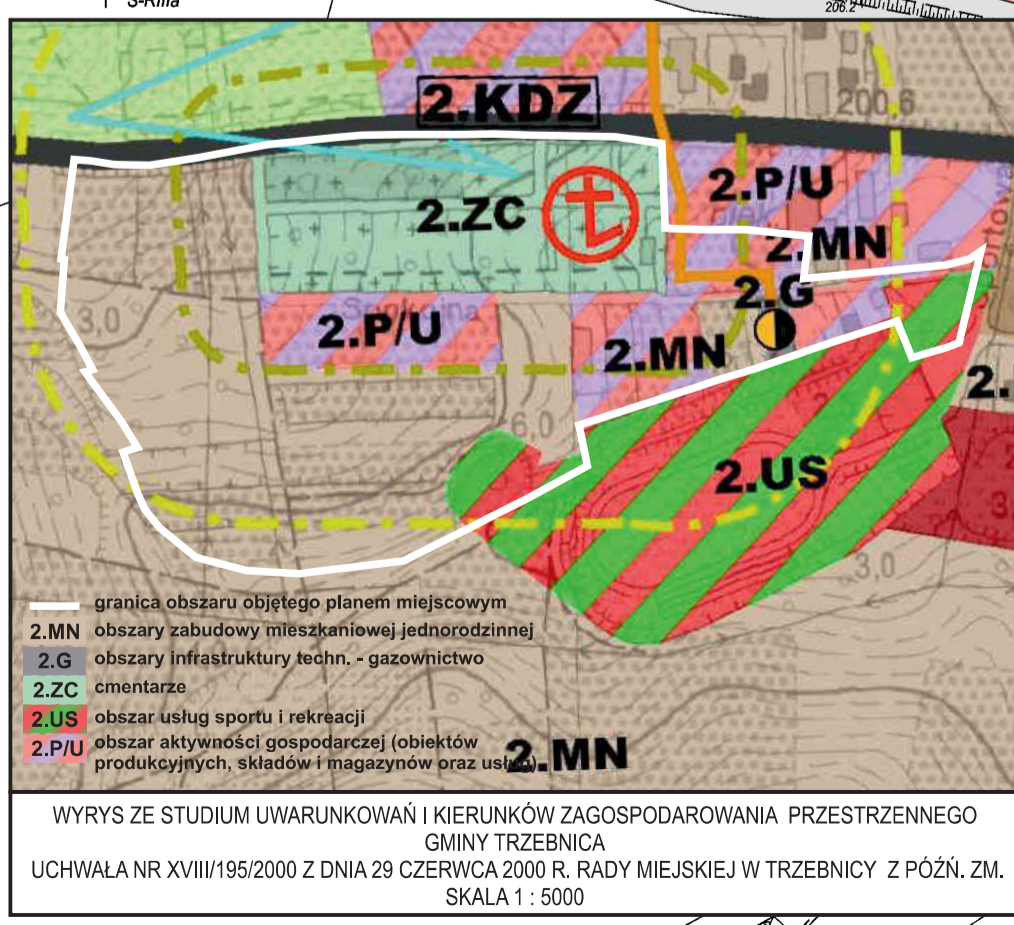
USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	WYMIAR LINII ZABUDOWY
	MIEJSCA WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
	GRANICA STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA DAWNEGO XIX -WIECZNEGO CMENTARZA EKUMENICZNEGO
	GRANICA STREFY „OW” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
	OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA TRZEBNICA
DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM WPROWADZA SIĘ STREFĘ „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

	KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
	NAZWY ULIC
	NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEJ NAPIĘCIA

Licencja nr GKK.6642.1846.2022_0220_C1-1



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/40/24
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 10 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej
w Trzebnicy

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 18.03.2024 r. do 12.04.2024 r. wpłynęła jedna uwaga.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia, uwzględnić częściowo uwagę, dotyczącą napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV przebiegających przez tereny U 2.1, U 2.2, MN 1.1, poprzez wprowadzenie odpowiednich zasad dla pasów technologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi, w odniesieniu do określania pasa technologicznego na rysunku uwaga zostaje nie uwzględniona, gdyż w projekcie planu w §6 ust.5 zawarto już informację, iż „należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm”.

Powyższe rozstrzygnięcie jest w całości zgodne ze stanowiskiem Burmistrza gminy Trzebnica z dnia 15.05.2024 r. i zostało ujęte w przedstawionym do uchwalenia dokumencie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/40/24
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 10 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta i gminy Trzebnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/40/24
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

Zgodnie z uchwałą nr XXVIII/324/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 6 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do dnia 18 listopada 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 11.07.2023 r.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta Trzebnica. Gruntów leśnych w granicach opracowania nie ma.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2024 r. do 12.04.2024 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 12.04.2024 r. Uwagi można było składać w terminie do 29.04.2024 r. W toku wyłożenia w ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga. Stosowne stanowisko w sprawie rozpatrzenia uwagi zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 15.05.2024 roku.

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu uporządkowanie przestrzeni w sposób zachowujący zasady ładu przestrzennego oraz możliwość realizacji przyszłych inwestycji w sposób jaki oczekują tego mieszkańcy. Rozwój tej części miasta m. in. w kierunku zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, przyczynić się może do zwiększenia zainteresowania miastem Trzebnica jako dobrego miejsca do życia. Ponadto plan, weryfikuje rzeczywiste potrzeby komunikacyjne oraz poprawia układ komunikacyjny tego fragmentu miasta, zapewniając dogodny dojazd do nieruchomości. Poza tym tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenów pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt 2 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

1) na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z uchwałą nr XXVIII/324/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 6 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 18 listopada 2021 r., w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 11.07.2023 r.,

2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju w Trzebnicy, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy,

3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została przez Burmistrza Gminy Trzebnica rozstrzygnięta stanowiskiem z dnia 15.05.2024 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględniła w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, obowiązujące ustalenia planów miejscowych, opinie i uzgodnienia oraz ustalenia Studium,
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne oraz potrzeby lokalnej społeczności.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych kompleksów terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz usługowo-produkcyjnych wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ponadto uporządkował sposób realizacji cmentarza oraz terenów bezpośrednio z nim sąsiadujących. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy,
- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego i zabytków.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez m.in. wprowadzenie:

- strefy „B” ochrony konserwatorskiej dla dawnego XIX-wiecznego cmentarza ekumenicznego,
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- strefy OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,
- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
- wprowadzenie stref kontrolowanych od gazociągów jak również stref od istniejącego cmentarza,
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona,
- weryfikację układu komunikacyjnego,
- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy,
- uszanowanie ustaleń dotychczas obowiązujących planów miejscowych.

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- możliwość składania wniosków,
- niewskazywanie inwestycji publicznych na terenach osób prywatnych,
- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności, w szczególności poprzez:

- określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- uporządkowanie istniejących terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych przyczyniając się do ścisłągnięcia do gminy ewentualnych nowych mieszkańców i inwestorów,
- uregulowanie przebiegu dróg.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:

- zachowanie istniejących obiektów infrastrukturalnych wraz z odpowiednią obsługą komunikacyjną,
- wprowadzenie w uchwale zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. zasady zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu,
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej,
- podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
- wyłożenie do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwość zapoznania się z nimi - w wersji elektronicznej (na stronach BIP gminy) oraz w wersji papierowej (w urzędzie gminy),
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód,
- określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków instytucji złożonych do planu. Na ich podstawie został określony zasięg

planowanego zainwestowania. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono składanie wniosków i uwag.

14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, które uwzględnia i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogi publiczne (ulicę Obornicką, Przemysławą, Sadową, Sportową, Zieloną i Spokojną).

15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim wskazując drogi dojazdowe jak i wewnętrzne pozwala na lokalizację chodników czy ścieżek rowerowych. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wskazane w projekcie planu zagospodarowanie nie naruszy istniejącego układu komunikacyjnego.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia w granicach miasta Trzebnica,
- położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
- stworzenie możliwości dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych,
- położenia, nie kolidującego z formami ochrony przyrody,
- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod tego rodzaju inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w granicach miasta,
- uwarunkowań prawnych wynikających z istniejących dokumentów planistycznych,
- zasięg i kierunek rozwoju określony w Studium,
- łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej.

17) Według analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (uchwała nr LXIV/606/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 kwietnia 2024 r.) - należy uporządkować sytuację z podjętymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, dla których prace nie są kontynuowane oraz należy ukończyć rozpoczęte na podstawie uchwał Rady Miejskiej prace planistyczne, ponadto ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, należy dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Studium oraz terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy, a także zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły na swojej aktualności i wymagają zmiany w pełnym lub częściowym zakresie. W granicach opracowania obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwałą nr XII/141/15 z dnia 23 grudnia 2015 r. oraz uchwałą nr XLVI/514/18 z dnia 23 października 2018 r. Ze względu, iż nie uwzględniają one w pełni obecnego zainwestowania oraz nie spełniają wszystkich oczekiwań właścicieli, przystąpiono do opracowania niniejszego projektu planu. Uchwalenie planu dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysławowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy należy uznać więc za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:

- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
- udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi dalszy rozwój przestrzenny Trzebnicy. Uporządkowanie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjną w granicach miasta Trzebnica umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy czy inwestorów a przez to ilości podatników. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu miejscowego.