

**UCHWAŁA NR VI/41/24  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 10 października 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju 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 XXV/295/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju w Trzebnicy, w której 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 TERENU** - 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 terenu dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleni, 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) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, której ściany zewnętrzne budynków, podpory konstrukcyjne budynków lub wiat nie przekroczą od strony określonej w planie miejscowym, 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) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni i schodów do budynku oraz zadaszeń na ww. elementami,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) warstw ocieplenia budynków,
  - g) 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;
  - h) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) **OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić nowe budynki w taki sposób, aby elewacja frontowa obiektu była zgodna z określoną linią zabudowy na odcinku przynajmniej 75% długości elewacji, przy czym:
- a) w przypadku rozbudowy istniejących budynków należy zachować obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu miejscowego z zastrzeżeniem pkt. b,
  - b) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
    - 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,
    - 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,
    - części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
    - podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, o ile planowane elementy zostaną zlokalizowane w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.
    - warstw ocieplenia budynków,
    - nowych budynków oraz nowych części budynków istniejących, które znajdują się dalej niż 20 m od określonej na rysunku planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy,
    - istniejących budynków, niezgodnych ze wskazaną na rysunku planu miejscowego linią zabudowy, dla których, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dopuszcza się przebudowę, odbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem: istniejącej linii zabudowy oraz pozostałych zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały,
  - c) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) **NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH** - 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;

- 8) **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;
- 9) **OBSŁUDZE 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;
- 10) **WYSOKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższego elementu budynku, przy czym:
  - a) w przypadku dachów o kątach nachylenia połaci powyżej 12 stopni wysokość mierzy się do najwyższej kalenicy dachu,
  - b) w przypadku dachów o kątach nachylenia połaci poniżej 12 stopni wysokość mierzy się do górnej krawędzi najwyższej położonego gzymsu lub atyki,
  - c) do wysokości budynku nie wlicza się anten i kominów,
  - d) wysokość podana w ilości kondygnacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 11) **SZEROKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 12) **DACHU PŁASKIM** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 1-12 stopni;
- 13) **DACHU ZIELONYM** - należy przez to rozumieć stropodach o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 14) **NIESYMETRYCZNYM DACHU PIERZEJOWYM** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci charakteryzujący się następującymi parametrami:
  - a) wysokość dachu liczona od gzymsu budynku do najwyższego punktu pokrycia dachowego nie będzie większa niż 4 metry,
  - b) od strony głównej ulicy to jest na elewacji frontowej dopuszcza się lukarny o szerokości nie większej niż 1,8 metra oraz okna połaciowe, przy czym sumarycznie lukarny oraz okna połaciowe mogą stanowić nie więcej niż 40% całkowitej szerokości połaci dachowej,
  - c) lukarny dopuszcza się tylko jako elementy połaci dachowej to jest wyklucza się lukarny stanowiące kontynuację ściany elewacji,
  - d) wyklucza się inne elementy takie jak wykusze i ryzality, które przerywają dolną krawędź połaci dachowej,
  - e) kąty nachylenia połaci:
    - od strony ulicy od 45 do 75 stopni,
    - od strony przeciwnej od 1 do 12 stopni,
  - f) pokrycie dachowe:
    - dla połaci od strony ulicy należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową, w kolorze ceglastym,
    - dla połaci o kącie nachylenia od 1-12 stopni dopuszcza się dowolne pokrycie dachowe, w tym dachy zielone.

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE**

§ 3.1. 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,
    - 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 25% 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,
    - zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów określonych w §4 niniejszej uchwały
    - właściwych dla danego terenu;
- 7) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) należy zachować linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w następujących przypadkach:
    - dla istniejącej zabudowy usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej - bez kontynuacji na działce sąsiedniej, przy czym nie dopuszcza dalszej rozbudowy i nadbudowy wzdłuż granicy działki - dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym,

- jeżeli projektowany budynek będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej a jego wysokość nie przekroczy wysokości budynku istniejącego na działce sąsiedniej i jednocześnie nie naruszy parametrów dotyczących wysokości elewacji określonych w niniejszej uchwale - dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami, MW-U;

- 8) należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc do parkowania na następujących zasadach:
- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - dla usług - nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub ich części wskazanych na usługi,
  - dla terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszcza się odstępianie od wyznaczania miejsc parkingowych,
  - 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,
  - powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,
  - dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, zmiany sposobu użytkowania dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
  - 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,
  - 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 wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **MW-U 1.1**, **MW-U 1.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie terenu:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych lub budynków mieszkalno-usługowych,
  - wysokość elewacji - maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, przy czym czwarta jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 16 m,
  - powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90% działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalna intensywność zabudowy - 3,20,
  - parametry dachu:
    - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci 38°- 45° kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
    - niesymetryczny dach pierzejowy, przy czym tylko dla budynków realizowanych wzdłuż ulicy ks. Dz. W. Bochenka.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **MW-U 2.1**, **MW-U 2.2**, **MW-U 2.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych lub budynków mieszkalno-usługowych,
  - b) wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14 m, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 14 m,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% działki,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy - 2,40,
  - f) parametry dachu:
    - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45° kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
    - niesymetryczny dach pierzejowy, przy czym tylko dla budynków realizowanych wzdłuż ulicy ks. Dz. W. Bochenka.

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

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty budynków:
    - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
    - szerokość elewacji - dowolna,
  - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00,
  - e) parametry dachu: dla nowych budynków dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach oraz kącie nachylenia 30°- 45°, kryty dachówką w kolorze ceglastym matowym.

#### **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 wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **KDW 1.1**, **KDW 1.2**, 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,
    - 4 m dla drogi KDW 1.2,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - c) 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.

§ 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.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię cieplną - 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 niskiego i średniego ciśnienia, na podstawie przepisów odrębnych obowiązują strefy kontrolowane, w granicach których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu a operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

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.

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 ZABYTEKÓW, 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, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MW-U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

§ 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 obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące zasady:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje wnętrza urbanistycznych, zabudowy i zieleni - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) należy zachować historyczne kamienne nawierzchnie dróg,
  - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne - obiekty o wartościach zabytkowych zaleca się poddać restauracji i modernizacji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu oraz jego zabytkowego charakteru,
  - d) w przypadku nowych inwestycji należy preferować takie, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, dążą do maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz nie kolidują z historycznym charakterem obiektu i jego otoczenia,
  - e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),



- f) nowa zabudowa powinna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej oraz historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych elewacji i kolorystyki,
- g) nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną sąsiednią zabudową,
- h) w zakresie pokrycia dachowego dopuszcza się dachówkę ceramiczną w kolorze ceglonym - na zasadach określonych §4, przy czym dla obiektów istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących rodzajów oraz kolorów pokrycia,
- i) dopuszcza się inne historyczne pokrycie dachowe,
- j) dla zadania obiektów typu: osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe, lokalizowane na wewnętrznych podwórzach dopuszcza się pokrycie blachą dachówkowopodobną w kolorze ceglonym matowym,
- k) na elewacjach i dachach wyklucza się stosowanie tworzyw sztucznych typu siding oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych, elewacje należy wykończyć tynkiem,
- l) w zakresie kolorystyki elewacji obiektów należy uwzględnić rozwiązania występujące w historycznej zabudowie miejscowości,
- m) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub w miarę możliwości poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni); przebudowa obiektu dysharmonijnego dopuszczalna jest przy zachowaniu warunków określonych dla nowej zabudowy oraz przy uwzględnieniu wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także ochrony wartości zabytkowych obszaru,
- n) w granicach strefy wyklucza się nowe dominanty architektoniczne oraz urządzenia techniczne o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, w szczególności wyklucza się konstrukcje wieżowe i maszty związane z urządzeniami przekaźnikowymi - wysokości obiektów należy określać zgodnie z zasadami określonymi w §3 oraz §4 niniejszej uchwały,
- o) wyklucza się realizację nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- p) wyklucza się lokalizację paneli fotowoltaicznych na dachach zabytkowych budynków;
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z granicą strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, w granicach niniejszego planu miejscowego tożsamy ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
  - dom mieszkalny , ul. Obrońców Pokoju 2 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 1,
  - kamienica, budynek mieszkalny , ul. Ks. W. Bochenka 1 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 2,
  - kamienica, budynek mieszkalny , ul. Ks. W. Bochenka 3/5 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 3,
  - budynek poczty wraz z budynkiem gospodarczym, ul. Ks. W. Bochenka 7 - obiekty oznaczone na rysunku planu miejscowego nr 4,
  - willa z bramą, ul. Ks. W. Bochenka 11 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 5,
  - dom mieszkalny wraz z oficyną, ul. Ks. W. Bochenka 17 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 6,
  - dom mieszkalny wraz z oficyną, ul. Ks. W. Bochenka 19 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 7,
  - dom mieszkalny, ul. Ks. W. Bochenka 25 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 8,
  - dom mieszkalny, ul. Ks. W. Bochenka 25a - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 9,
  - dom mieszkalny, ul. Ks. W. Bochenka 27 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 10,
  - budynek gospodarczy, ul. Ks. W. Bochenka 27 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 11,

- b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:
- należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
  - należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - ochronie podlegają zachowane historyczne elementy wnętrza obiektów ewidencyjnych,
  - należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w tym zabytkową stolarkę okienną i drzwiową,
  - wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do pierwotnej użytej dla danego obiektu zabytkowego,
  - należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
  - obiekty i obszary wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków podlegają weryfikacji i uzupełnieniom.

## **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 MW-U, 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 nowych dojazdów należy zachować minimalną szerokość 5 m,
    - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;
- 2) powierzchnie działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW-U, nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>,
  - c) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW-U, od 60 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 30 %.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;
- 2) 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;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby realizacji takiego zagospodarowania;

- 5) 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 Stanisz**



RYSUNEK PLANU

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARU WYZNACZONEGO ULICAMI: ŚW. JADWIGI, KS. DZ. W. BOCHENKA I OBROŃCÓW POKOJU W TRZEBNICY**



SKALA 1 : 1000





**LEGENDA**

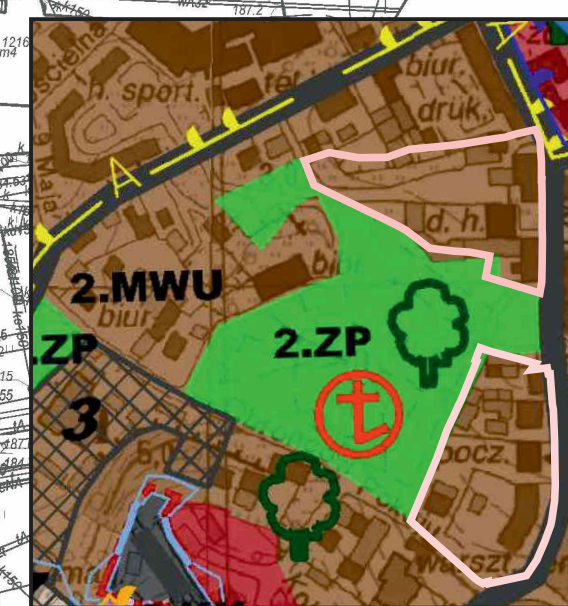
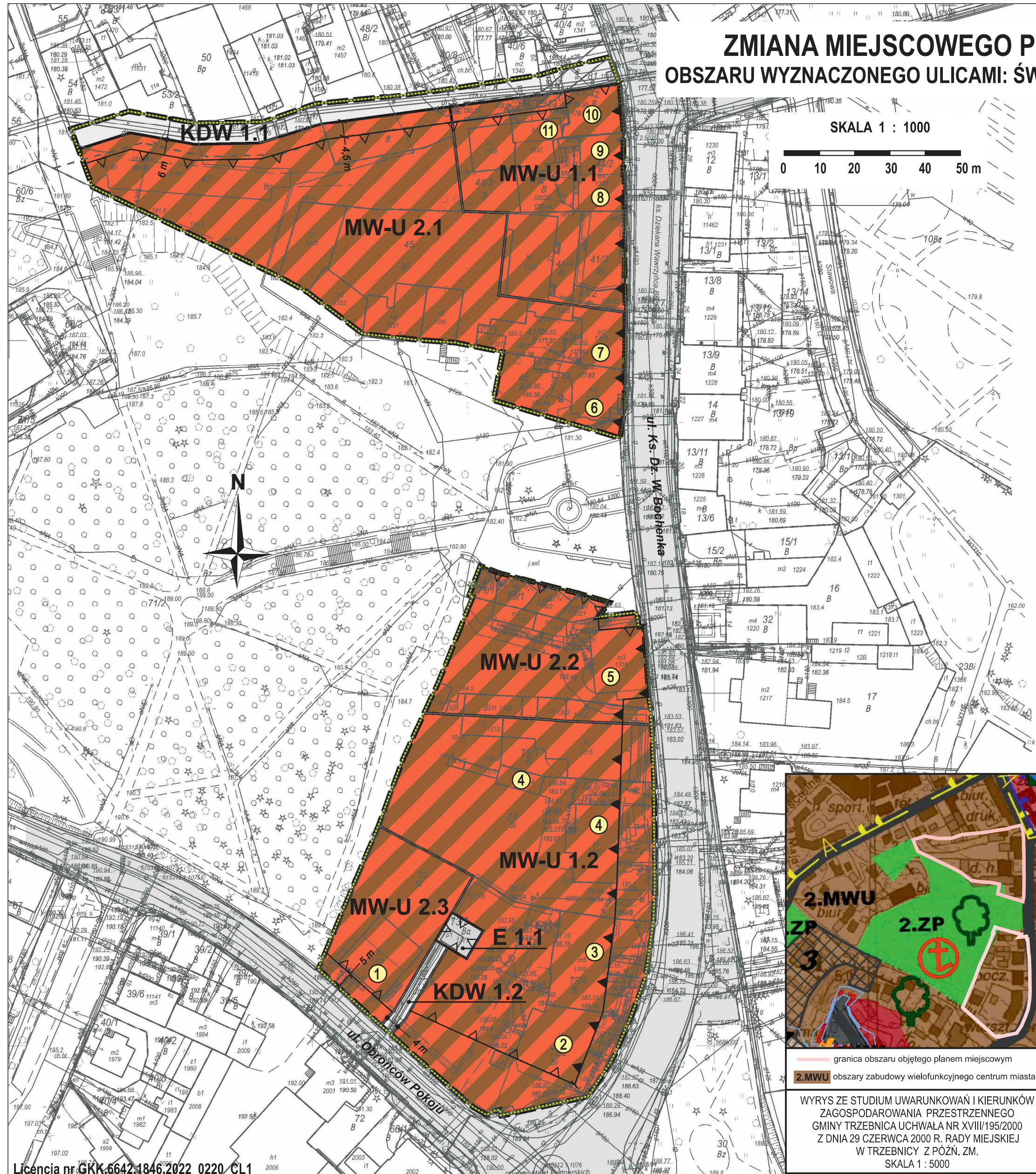
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
-  WYMIAR LINII ZABUDOWY 6 m
-  MIEJSCA WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH 6 m
-  **MW-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
-  **E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
-  **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

**INNE OZNACZENIA**

-  GRANICA STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA TERENÓW HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA TRZEBNICA WRAZ Z PRZEDMIEŚCIAMI UJĘTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW TOŻSAMĄ Z GRANICĄ STREFY „OW” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
-  2 OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA TRZEBNICA

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO**

-  KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
-  *ul. Obrońców Pokoju* NAZWY ULIC



— granica obszaru objętego planem miejscowym  
 2.MWU obszary zabudowy wielofunkcyjnego centrum miasta

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZEBNICA UCHWAŁA NR XVIII/195/2000 Z DNIA 29 CZERWCA 2000 R. RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY Z PÓŹN. ZM.  
 SKALA 1 : 5000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/41/24  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 10 października 2024 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju**  
**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) oraz stanowiska Burmistrza Gminy Trzebnica z dnia 19 sierpnia 2024 r. o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju w Trzebnicy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
VI/41/24  
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 obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju 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/41/24  
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 XXV/295/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju w Trzebnicy, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do dnia 20 września 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 24.06.2024 r. do 16.07.2024 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 09.07.2024 r. Uwagi można było składać w terminie do 31.07.2024 r. W toku wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Stosowne stanowisko w sprawie rozpatrzenia uwag zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 19.08.2024 roku.

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę parametrów zabudowy, która wynika z planowanych inwestycji budowlanych, potrzeb mieszkańców oraz dynamiki rozwoju planistycznego tego obszaru. Jednocześnie umożliwi dalszy rozwój oraz poprawę jakości przestrzeni istniejącej zabudowy. Rozwój tej części miasta m. in. w kierunku w szczególności 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 cały 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 XXV/295/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 9 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju w Trzebnicy, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 20 września 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 nie wpłynęły żadne uwagi. Stosowne stanowisko w sprawie uwag zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 19.08.2024 r.



W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju 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 uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, obowiązujące ustalenia planu miejscowego, 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 mieszkaniowo-usługowej 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. 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 obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętej w gminnej ewidencji zabytków,
- strefy OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z granicą strefy B ochrony konserwatorskiej,
- ochrony obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji 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 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 obowiązującego planu miejscowego.

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 mieszkaniowo-usługowych przyczyniając się do ściągnięcia do gminy ewentualnych nowych mieszkańców,
- 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 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 Ks. Dz. Bochenka i Obrońców Pokoju).

15) Wymóg zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny wskazane do zainwestowania MW-U, IE, KR. 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 (w centrum miasta),
- położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
- stworzenie możliwości dalszego rozwoju terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych,
- 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 obowiązującego planu miejscowego.

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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwałą nr XXII/203/12 z dnia 20 lutego 2012 r. Ze względu, iż nie uwzględnia on w pełni obecnego zainwestowania oraz nie spełnia wszystkich oczekiwań właścicieli, przystąpiono do opracowania niniejszego projektu planu. Uchwalenie planu dla obszaru wyznaczonego ulicami: św. Jadwigi, ks. dz. W. Bochenka i Obrońców Pokoju 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 oraz usługową w granicach miasta Trzebnica umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu miejscowego.