

**UCHWAŁA Nr XXVII/295/09  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY  
z dnia 30 kwietnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
położonych przy ul. Polnej w Trzebnicy uchwalonego Uchwałą Nr XXI/246/04 Rady Miejskiej  
w Trzebnicy z dnia 30 września 2004 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XV/152/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Polnej w Trzebnicy uchwalonego Uchwałą Nr XXI/246/04 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2004 r.

po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r.,

Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje

**ROZDZIAŁ I  
Ustalenia ogólne**

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Polnej w Trzebnicy uchwalonego Uchwałą Nr XXI/246/04 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2004 r., której granice przedstawia się na rysunku zmiany planu.

§2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek zmiany planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu – załącznik nr 2,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.
4. Podsumowanie, zawierające informacje, zgodne z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych – załącznik nr 4

§3.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
2. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które może występować obok przeznaczenia podstawowego,
4. **liniach zabudowy:**
  - 1) **obowiązujących** - należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe budynków mieszkalnych przy budowie nowych obiektów. Obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla rozbudowy budynków istniejących oraz budowy pozostałych obiektów. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1.5 m. i na długości nie więcej niż ¼ szerokości elewacji frontowej.
  - 2) **nieprzekraczalnych** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m., a wykusze i ganki o więcej niż 1.5 m, i na długości nie więcej niż ¼ szerokości elewacji frontowej.

5. **poziomie zerowym budynku** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy narożniku budynku, który położony jest na najwyższej rzędnej do poziomu posadzki parteru budynku
6. **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu, przy narożniku położonym na najwyższej rzędnej, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowej; do wysokości budynku do kalenicy nie wlicza się wieżyczek, masztów i innych podobnych elementów budowlanych wystających ponad krawędź dachu;
7. **wskaźniku zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej zabudową kubaturową do powierzchni działki lub terenu objętego inwestycją
8. **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołami takich budynków w układzie wolnostojącym wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią,
9. **budynku garażowo-gospodarczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy; definicję budynku gospodarczego określa § 3 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami),
10. **urządzeniach budowlanych** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne, o których mowa w art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zmianami).

#### §4.

1. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) linia energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
  - 6) symbol literowy określający przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej
2. Następujące pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu:
  - 1) skala rysunku w formie liczbowej i liniowej;
  - 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Trzebnica nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r.
  - 3) propozycja przebiegu drogi wewnętrznej.

#### § 5.

##### **Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Ustala się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że ukształtowania wymaga zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w Rozdziale II niniejszej uchwały.
3. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

#### § 6.

##### **Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się, że tereny przestrzeni publicznych stanowi droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem 1KDD.
2. Na terenie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plasz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

## ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

### § 7.

**Ustala się następujące przeznaczenie, warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane dla terenu oznaczonego symbolem 1MN.**

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1 MN** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych projektowanym zjazdem z ul. Granicznej, projektowanymi zjazdami z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz jednym projektowanym zjazdem z ul. Marcinkowskiej, poprzez drogę wewnętrzną. Propozycję przebiegu drogi wewnętrznej przedstawia się na rysunku planu.
3. Na każdej z działek budowlanych należy lokalizować budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z urządzeniami budowlanymi. Dopuszcza się lokalizację budynku garażowo-gospodarczego.
4. Ustala się obowiązującą linię zabudowy, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1MN i teren drogi oznaczony symbolem 1KDD
5. Ustala się obowiązującą linię zabudowy, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1MN i teren drogi – ul. Granicznej
6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1MN i teren drogi oznaczony symbolem 1KDD
7. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 4 - 13 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1MN i teren drogi – ul. Marcinkowskiej
8. Przebieg linii zabudowy przedstawia się na rysunku zmiany planu
9. Ustalenia dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - 1) budynek wolno stojący;
  - 2) poziom zerowy budynku - nie wyżej niż 0,5 m,
  - 3) wysokość budynku - nie wyżej niż 9 m,
  - 4) dach dwu- lub wielospadowy, symetryczny, w układzie kalenicowym; kąt nachylenia połaci dachowych 25 - 45°; pokrycie dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
10. Ustalenia dla budynku garażowo-gospodarczego:
  - 1) wysokość budynku - nie wyżej niż 4,0 m,
  - 2) w przypadku usytuowania budynku na granicy działki budowlanej obowiązuje dach jednospadowy (budynek bliźniaczy); kalenicę budynku należy usytuować na linii wewnętrznego podziału (na granicy z działką sąsiednią); kąt połaci dachowej 15° - 25°, pokrycie materiałem dachówko podobnym w kolorze jak pokrycie dachowe budynku jednorodzinnego,
  - 3) w przypadku usytuowania budynku w oddaleniu od granicy działki budowlanej (budynek wolno stojący), obowiązuje dach dwu- lub wielospadowy, symetryczny, o kącie i pokryciu, jak w pkt 2).
11. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.
12. Wyznacza się łącznie siedemnaście działek budowlanych, o granicach pokrywających się z istniejącymi granicami działek.
13. Dopuszcza się dokonywanie podziału działek jedynie w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami oraz wydzielenia działek niezbędnych dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

### §8.

**Ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD**

1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDD przeznaczony jest na drogę publiczną klasy dojazdowej,
2. Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenu,
3. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających - nie mniej niż 12 m.
4. Wymiary placu do zawracania – nie mniej niż 18 x 25 m.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
6. Przekrój drogi – uliczny, w tym jezdnia i dwustronny chodnik
7. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych a także zieleni niskiej i wysokiej.

#### §9.

#### **Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Działalność przedsięwzięć nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### §10.

#### **Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Na całym obszarze objętym zmianą ustanawia się strefę "K" ochrony krajobrazu.
2. Na obszarze strefy działania konserwatorskie zmagają do ochrony krajobrazu naturalnego oraz likwidowania elementów dysharmonizujących.
3. Nie dopuszcza się realizacji inwestycji wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu
4. Obiekty budowlane należy starannie wpisać w krajobraz kulturowy oraz należy realizować w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach
5. Linie energetyczne i telekomunikacyjne należy prowadzić jako kablowe
6. Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji
7. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
8. Należy zachować istniejącą zieleń jako integralny składnik krajobrazu.
9. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
10. Na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.**

#### § 11.

1. Planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a w szczególności sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej lub ogólnospławnej, gazowe, kable zasilające elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia, kable oświetlenia ulicznego, doziemne kable telekomunikacyjne oraz inne sieci i urządzenia należy lokalizować w ulicy dojazdowej, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu
2. W przypadku, kiedy ze względów technicznych sieć lub urządzenie nie może być usytuowane w sposób określony w ust. 1, dopuszcza się jego lokalizację na pozostałym terenie w granicy obszaru objętego zmianą planu, pod warunkiem, że będzie prowadzona w sposób nieutrudniający prawidłowego zagospodarowania poszczególnych terenów.
3. Zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych i zabezpieczenia przeciwpożarowego należy przewidywać z istniejącej sieci wodociągowej oraz z sieci planowanych, poprzez obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.
4. Ścieki sanitarne należy odprowadzać do planowanych, grawitacyjnych sieci kanalizacji sanitarnej (ogólnospławnej).
5. Ścieki deszczowe należy odprowadzić do planowanych sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków umownie czystych na własny teren nieutwardzony.
6. Dla obiektów budowlanych wymagających ogrzewania, a także energii cieplnej dla celów technologicznych i socjalnych, jako czynnik grzewczy należy przyjąć paliwa ekologiczne, a w szczególności: gazowe (gaz ziemny, propan), płynne (olej opałowy lekki), energię elektryczną; dopuszcza się paliwa stałe (koks, węgiel, odpady drzewne itp.).
7. Zaopatrzenie w gaz ziemny, na cele określone w ust. 1 (przyłączanie obiektów budowlanych), należy przewidzieć z rozdzielczej sieci gazowej, której realizacja wymaga spełnienia warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z zasadami ujętymi w Prawie Energetycznym.
8. Zasilanie w energię elektryczną, w ilości niezbędnej do pokrycia zapotrzebowania mocy, należy przewidzieć z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.
9. Przez obszar przechodzi linia energetyczna średniego napięcia. Przebieg linii przedstawia się na rysunku planu.
10. Wyznacza się strefę oddziaływania od linii energetycznych średniego napięcia o szerokości 5 m w obie strony od osi linii. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.

11. Zabudowa terenu w granicach strefy oddziaływania wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.
12. Linię elektroenergetyczną, kolidującą z zabudową należy skablować. W takim przypadku ustaleń ust. 9 – 11 niniejszego paragrafu nie stosuje się.
13. Przebudowa linii elektroenergetycznej średniego napięcia będzie wykonywana na wniosek i koszt inwestora, na warunkach określonych przez odpowiedniego zarządcę sieci.
14. Wytworzone odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów ustawianych w wyznaczonych miejscach na poszczególnych działkach budowlanych;
15. Postępowanie z odpadami stałymi - komunalnymi określa właściwa uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy dotycząca szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Trzebnica.

#### § 12.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.**

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dlatego też nie ustala się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu takich terenów.

#### § 13.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

Na obszarze nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z czym nie wprowadza się odpowiednich ustaleń.

#### §14.

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Do czasu realizacji zmiany planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

## **ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe**

#### §15.

Na terenie ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 30%.

#### §16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

#### §17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.