

PROJEKT
Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 78 obręb wsi Marcinowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVIII/441/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 78 obręb wsi Marcinowo,

po stwierdzeniu nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr III/19/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30.12.2014.r., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 78 obręb wsi Marcinowo, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,

P R O J E K T

- w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;

- 4) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 6) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego, granicą strefy B ochrony konserwatorskiej oraz granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) wymiary.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) **usługi publiczne** rozumiane jako obiekty i urządzenia do realizacji funkcji publicznych związanych z kulturą, sztuką, muzealnictwem oraz wystawiennictwem;
- 2) **usługi nieuciążliwe** rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodziną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **droga publiczna** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **urządzenia towarzyszące** rozumiane jako infrastrukturę techniczną, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
 - a) remont, przebudowę,
 - b) rozbudowę lub nadbudowę do zapisów uchwały,
 - c) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

§ 9. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i szyldów reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m² w obrysie zewnętrznym.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązują zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;

P R O J E K T

- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektu wpisanego do ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu, według wykazu: budynek mieszkalny nr 2, Marcinowo.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
- 2) utrzymanie a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku.

3. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 12. 1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Marcinowo ujętym w ewidencji zabytków dla całego obszaru planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachowanie historycznego układu ruralistycznego;
- 2) przy budowie nowych i przebudowie istniejących obiektów konieczność nawiązywania do tradycyjnej, zabytkowej zabudowy miejscowości w zakresie lokalizacji, skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 3) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 4) zakaz stawiania wolno stojących silosów (dopuszczalne wbudowane lub ustawione za budynkami, w miejscach nie eksponowanych).

§ 13. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

§ 14. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składa się droga lokalna oznaczona symbolem KD-L;
- 2) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasilaniu;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci uzbrojenia;
- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne.

§ 16. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;

P R O J E K T

- 2) dla obiektów usług urządzenie nie mniej niż 1 stanowiska na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 4) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 15% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zajmująca nie więcej niż 15% powierzchni działki,
 - c) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
 - 2) dla budynku mieszkalnego dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 45°;
 - 3) dachówka w kolorze ceglonym;
 - 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się
 - 1) budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i zadaszenia, budynki wystawiennicze o wysokości nie większej niż 6 m z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia i pokryciu jak dla budynku mieszkalnego;
 - 2) lokalizację budynku przy granicy działki lub w odległości 1,5 m.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 38% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 3) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym;
 - 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m² i wysokości nie większej niż 6 m.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,5;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

P R O J E K T

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 2) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość 5,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 1,5 m i 4,3 m;
- 2) droga klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy*