

**Uchwała Nr XXIII/248/16  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 28 grudnia 2016 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Nowy Dwór (dla części B)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/377/10 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór, zmienionej uchwałą Nr XIV/126/11 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 września 2011 r., po stwierdzeniu, zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego uchwałą Nr XX/210/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór (dla części B), zwaną dalej planem, obejmującą 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** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) **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 nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

- d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
- e) ocieplenia,
- f) 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,
  - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 5) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 6) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 7) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 8) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu w przypadku braku kalenicy, bez masztów, odgromników, anten i kominów;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 10) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia oraz małą architekturę;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) wymiary;
- 9) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochroną.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **zabudowa mieszkaniowo - usługowa** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych i gdzie dopuszcza się usługi, zajmujące nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym;
- 3) **zabudowa usługowa** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji, obsługi komunikacji w tym: naprawy i obsługi oraz stacji paliw;
- 4) **usługi sportu i rekreacji** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia w tym: terenowe urządzenia związane ze sportem i rekreacją, kulturą, oświatą i edukacją oraz świetlice wiejskie;
- 5) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi** rozumiane jako tereny na których zlokalizowano obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz usług;
- 7) **zieleń** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze ochronnym, takie jak: skwery i zespoły zieleni izolacyjnej;
- 8) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **droga publiczna klasy dojazdowej** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **drogi wewnętrzne** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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 2016 r., poz. 778 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości w miejscach wskazanych na rysunku planu:
  - a) nie mniejszej niż 15,7 m i nie większej niż 20,7 m od terenów KD-GP,
  - b) nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 8,3 m od terenów KD-D,
  - c) nie mniejszej niż 5,4 m i nie większej niż 6,0 m od terenów KD-W;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz funkcję:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) nadbudowę o nie więcej niż 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń.

§ 10. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem § 17 ust. 2.

2. Reklamy, o których mowa w ust. 1, muszą spełniać następujące wymagania:

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 3 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje 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;
- 4) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 m po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
  - c) US jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - d) RM jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 12. 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 13. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w ewidencji zabytków, według wykazu:

- 1) zespół mieszkalno – gospodarczy, oznaczony na rysunku planu, składający się z:
  - a) domu mieszkalnego, Nowy Dwór 33,
  - b) budynku gospodarczego I, Nowy Dwór 33,
  - c) budynku gospodarczego II, Nowy Dwór 33;
- 2) czworak, Nowy Dwór 31.

2. Dla obiektów, o których 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) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
- 3) w przypadku rozbudowy obiektu stworzenie harmonijnej całości z istniejącą częścią;
- 4) działania rewaloryzacyjne dla zespołu mieszkalno - gospodarczego nr 33 i poszczególnych obiektów w jego obrębie oraz dla czworaka nr 31 w zespole folwarcznym.

§ 14. 1. Ustala się granicę strefy B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór, ujętym w ewidencji zabytków.

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

- 1) 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;
- 2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;
- 3) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym.

§ 15. 1. Ustala się granicę strefy K ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu.

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

- 1) nowa zabudowa powinna zostać staranie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;
- 2) należy zachować i eksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 4) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych.

§ 16. 1. Na całym obszarze planu obowiązuje 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.

§ 17. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako US, jako tereny przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
  - a) nie mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN/U,
  - b) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN/U,
  - c) nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów U i US,
  - d) nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup> dla terenów P/U,
  - e) nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> dla terenów Z;

- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN/U,
  - b) nie mniejsza niż 15 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN/U,
  - c) nie mniejsza niż 20 m dla terenów U i US,
  - d) nie mniejsza niż 40 m dla terenów P/U,
  - e) nie mniejsza niż 10 m dla terenów Z;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

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

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 2) 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 dystrybucyjnych 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, pomp ciepła, kolektorów słonecznych, energii elektrycznej;
  - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
  - 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;
3. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

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

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja, realizacja jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub na terenie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsc na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 3) dla zabudowy zagrodowej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 4) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów urządzenie nie mniej niż 0,8 miejsca na 1 zatrudnionego;
- 7) dla terenów zieleni urządzenie nie mniej niż 1 miejsca dla każdego z terenów;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

### Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 3) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym;
- 4) dla pozostałych terenów dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;
- 5) zakaz stosowania:

- a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - c) sidingu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynku wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty lub altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan:
    - a) położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków dachy jak dla budynków mieszkalnych,
    - b) dla pozostałych terenów dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°.
5. Dla terenu 2MN dopuszcza się podział w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej;
  - 2) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) dla terenu 1MN z terenów 2KD-D i 3KD-D oraz ulicy Prusickiej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
  - 2) dla terenu 2MN z terenów 3KD-D i 2KDW;
  - 3) dla terenu 3MN z terenów 3KD-D, 2KDW i 3KDW;
  - 4) dla terenu 4MN z terenów 3KD-D, 1KDW i 4KDW;
  - 5) dla terenu 5MN z terenów 1KD-D, 3KD-D, 4KDW i 5KDW.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
  - 3) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) dachów asymetrycznych,
    - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - c) sidingu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynku wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty lub altany, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m<sup>2</sup>.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KDW oraz ulicy Prusickiej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym;
  - 3) dla pozostałych terenów dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) dachów asymetrycznych,
    - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - c) sidingu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) dla terenu 1U z terenu 1KD-D oraz ulicy Prusickiej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
  - 2) dla terenu 2U z terenów 1KD-D i 1KDW ulicy Prusickiej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
  - 3) dla terenu 3U z terenu 3KD-D.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 5% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
    - b) zieleni urządzona,
    - c) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 2) dla części terenu położonej w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym;
  - ~~3) dla pozostałego terenu dachy symetryczne dwu, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.~~
  - 3) dla pozostałego terenu dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 2KD-D i 1KDW.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 5% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
    - b) zieleni urządzona,
    - c) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
  - 2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m<sup>2</sup>.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 2KD-D i 3KD-D.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym;
- 3) dla pozostałych terenów dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu;
- 5) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące inwentarskie, garażowe lub gospodarcze, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
- 2) dla budynków inwentarskie, gospodarczych i garażowych:
  - a) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym,
  - b) dla pozostałych terenów dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1RM z terenu 2KD-D;
- 2) dla terenu 2RM z terenu 3KDW;
- 3) dla terenu 3RM z terenów 3KD-D i 3KDW;
- 4) dla terenu 4RM z terenów 3KD-D i 2KDW.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
- 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dachy jednospadowe, płaskie i łukowe.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 4000 m<sup>2</sup>.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1P/U z terenu 1KD-D;
- 2) dla terenu 2P/U z terenów 1KD-D i 1KDW;
- 3) dla terenu 3P/U z terenów 1KD-D, 4KD-D, 5KDW i 3KDW.



§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenów 1Z i 2Z z terenu 1KD-D;
- 2) dla terenu 3Z poprzez teren 3P/U z terenu 6KDW.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się urządzenia wodne.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1KD-GP, 2KD-GP, 3KD-GP, 4KD-GP, 5KD-GP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość : 0,3 m, 0,9 m, 1,4 m, 1,7 m, 1,9 m, 2,2 m;
- 2) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) techniczne wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 0,8 m, 5,3 m, 5,4 m, 10,0 m, 10,6 m, 12,0 m, 12,2 m, 13,2 m, 25,5 m;
- 2) droga klasy dojazdowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) techniczne wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** 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, 5,6 m, 6,0 m, 10,9 m, 12,6 m, 14,1 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) techniczne wyposażenia drogi;
- 3) zieleń przydrożną.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

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

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Trzebnicy*