

**UCHWAŁA NR XIII/157/16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 28 stycznia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy
Polnej w Trzebnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/497/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr III/19/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 grudnia 2014 r., Rada Miejska w Trzebnicy uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy, 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. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem 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) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5m,

- c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0m;
- 5) **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) ocieplenia,
 - d) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - e) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - 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 powiekszy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości, w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m po obrysie zewnętrznych ścian z wyłączeniem tarasów, schodów, pochylni, dość i dojazdów;
- 7) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 9) **dach asymetryczny** – dach o różnych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego 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;
- 11) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **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 m², 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, wraz z zielenią ;
- 14) **las** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 15) **zieleń urządzona** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej ;
- 16) **obsługa komunikacji** rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: parkingi, miejsca postojowe, garaże;
- 17) **droga publiczna klasy dojazdowej** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) **drogi wewnętrzne** rozumiane, jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu;

- 19) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej;
- 20) **infrastruktura techniczna – kanalizacja** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków;
- 21) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi wody;
- 22) **urządzenia infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne
- 23) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz małą architekturę;
- 24) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny i inne usługi, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granica strefy K ochrony konserwatorskiej;
- 8) wymiary.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 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 2015, poz. 199 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 6. 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 6,0 m i nie większej niż 9,4 m od terenów KD-D,
 - b) nie mniejszej niż 6,0 m od terenów KDW;
- 2) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości:
 - a) nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 12,0 m od terenów KD-D,
 - b) nie mniejszej niż 6,0 m i nie większej niż 10,0 m od terenów KDW;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 7. 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) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

- c) rozbudowę lub nadbudowę do istniejącej wielkości wskaźnika zabudowy i wysokości oraz z zachowaniem istniejącej geometrii dachu lub do zapisów uchwały,
- d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem zapisów §12.

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

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m²;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 4 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 6 m.

§ 9. 1. 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;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem MN/U i U/MN jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

§ 10. 1. Ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu.

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

- 1) nowa zabudowa powinna zostać starannie 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.

§ 11. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw 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 postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako ZP, jako tereny przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązują:

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych dopuszcza się obiekty małej architektury o wysokości nie większej niż 4 m.

§ 13. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki :

- a) nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
- b) nie mniejsza niż 500 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
- c) nie mniejsza niż 220 m² dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
- d) nie mniejsza niż 800 m² dla terenów MN/U,
- e) nie mniejsza niż 1000 m² dla terenów U i U/MN,
- f) nie mniejsza niż 400 m² dla terenów ZP i KS,
- g) nie mniejsza niż 2 m² dla terenów W, E i K;

2) szerokość frontu działki:

- a) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
- b) nie mniejsza niż 15 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
- a) nie mniejsza niż 8 m dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
- b) nie mniejsza niż 20 m dla terenów MN/U, U i U/MN,
- c) nie mniejsza niż 10 m dla terenów ZP i KS,
- d) nie mniejsza niż 1 m dla terenów W, E i K;

3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek o nie więcej niż 10%;

4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 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:
 - a) paliw płynnych,
 - b) paliw gazowych,
 - c) odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wiatraków o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 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.

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

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 4) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 stanowiska na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca postojowego;
- 6) dla terenów infrastruktury technicznej E, W i K nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc parkingowych.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 15MN** 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 12 m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
- 4) dachy płaskie, dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczne lub asymetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 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:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 800 m²;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 500 m².

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN, 11MN, 14MN, 16MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, 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 12 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym matowym.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej;
 - 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 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:
 - 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 800 m²;
 - 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 500 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MN, 13MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, 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, szeregowej lub bliźniaczej;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 4) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym matowym.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 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 minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 800 m²;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 500 m²;
- 3) dla działki w zabudowie szeregowej 220 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym lub nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym matowym;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 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 800 m².

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** 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 12 m;

2) dachy dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczne lub asymetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
- 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 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku mieszkalnym lub nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglonym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglonym matowym ;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 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.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: lasy.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
- 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° 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 0,02;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zieleni urządzonej.

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

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

- 1) na terenach 2ZP, 3ZP dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) terenowe urządzenia sportowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: obsługa komunikacji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 4 m;
- 2) dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dachy płaskie.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 9,8 m, 10,0 m, 11,0 m, 12,0 m, 15,0 m, 16,0 m, 20,0 m, 26,0 m;
- 2) droga klasy dojazdowej.

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleni przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

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

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 3,3 m, 7,5 m, 8,0 m, 8,6 m, 8,8 m, 9,0 m, 9,2 m, 11,0 m, 12,0 m, 13,2 m.

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) zieleni przydrożną.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.

4. 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 80% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna - kanalizacja.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.

4. 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 80% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

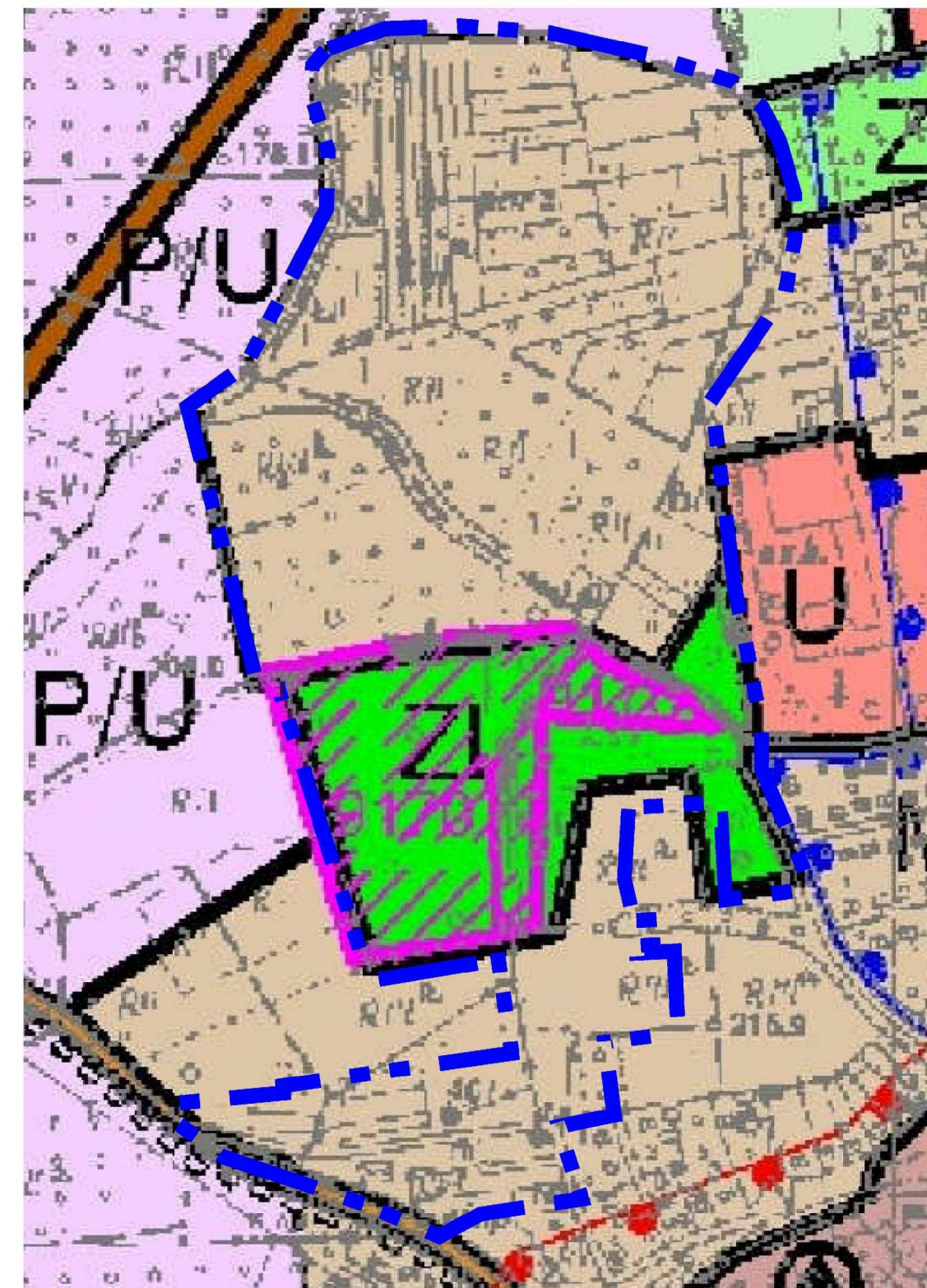
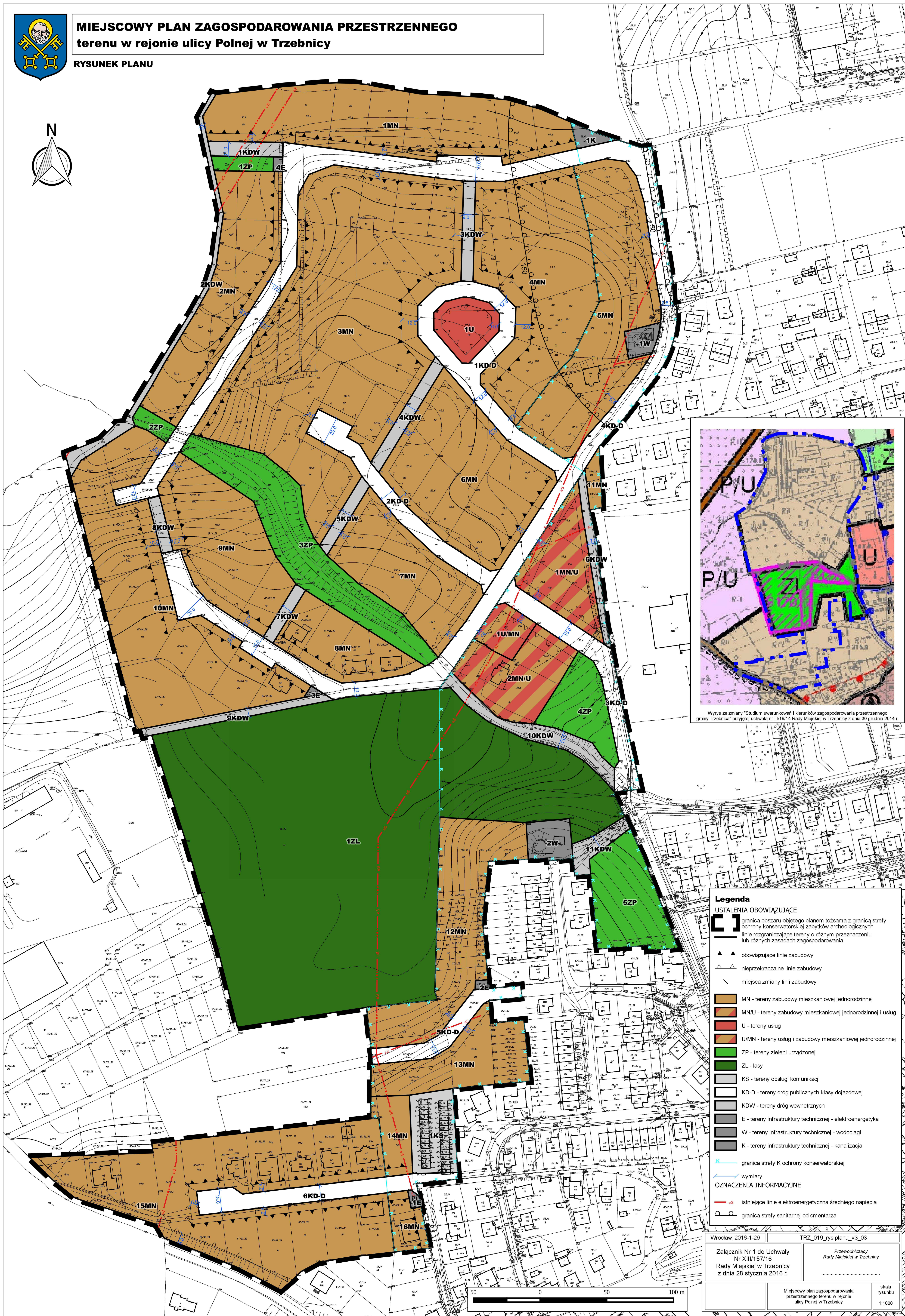
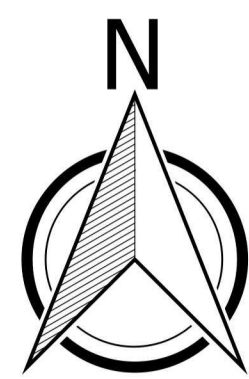
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisław



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy

RYSunek Planu



Wzrósł ze zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica" przyjętej uchwałą nr 81/1514 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 grudnia 2014 r.

Legenda

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

granicę obszaru objętego planem tożsamość z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

▲ obowiązujące linie zabudowy
△ nieprzekraczalne linie zabudowy
— miejsca zmiany linii zabudowy

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
U - tereny usług
U/MN - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ZP - tereny zieleni urządzonej
ZL - lasy
KS - tereny obsługi komunikacji
KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW - tereny dróg wewnętrznych
E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

— granica strefy K ochrony konserwatorskiej

— wymiary

OZNACZENIA INFORMACYJNE

— eS istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia
— granica strefy sanitarnej od cmentarza

Wrocław, 2016-1-29 TRZ_019_rys planu_v3_03

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XIII/157/16
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 28 stycznia 2016 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy
Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego terenu w rejonie
ulicy Polnej w Trzebnicy

skala
rysunku
1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/157/16

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 28 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi państwa Małgorzaty i Tomasza Fatyga złożonej pismem z dnia 08.06.2015r., w całości.

UZASADNIENIE:

Nie uwzględnia się w całości uwagi państwa Małgorzaty i Tomasza Fatyga złożonej pismem z dnia 08.06.2015r. do wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy projektu planu.

W toku prac planistycznych po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu, uznano że naniesienie stref sanitarnych od istniejącego cmentarza jest zasadne. W związku z tym zakres złożonej uwagi został wyczerpany i uwagę należy uznać za bezprzedmiotową.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/157/16

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 28 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy;

2. ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

Uzasadnienie

do uchwały nr XIII/157/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji uchwały Nr XLIV/497/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową i mieszkaniową, zabudowę usługową, lasy, zieleń urządzoną, obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem. W granicach opracowania planu miejscowego obowiązują uchwały:

- nr XXI/246/04 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Polnej w Trzebnicy;

- 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.,

które w chwili wejścia w życie przedmiotowego planu w części lub całości utracą moc prawną.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Trzebnica, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Trzebnicy przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.).

Projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 15.05.2015 r. do 15.06.2015 r. W trakcie tego wyłożenia, w dniu 18.05.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W związku z pierwszym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęły 2 uwagi. Uwagi te zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Gminy Trzebnica w następujący sposób - uwagę dotyczącą zmiany kształtu nieprzekraczalnej linii zabudowy uwzględniono, uwagę dotyczącą zmiany sposobu wyznaczania granic stref sanitarnych od cmentarza nieuwzględniono.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 20.07.2015 r. do 17.08.2015 r. W trakcie tego wyłożenia, w dniu 03.08.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęły 2 uwagi. Uwagi te zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Gminy Trzebnica w następujący sposób – uwzględniono obie uwagi w całości. Zgłoszone uwagi dotyczyły zmiany linii zabudowy od drogi publicznej klasy dojazdowej z obowiązującej na nieprzekraczalną. Uwzględnienie uwag

nie skutkowało naruszeniem właściwości organów opiniujących i uzgadniających, dlatego też nie ponawiano czynności w tym zakresie.

W trakcie prac planistycznych po drugim wyłożeniu uznano za zasadną zmianę sposobu wyznaczenia stref sanitarnych od cmentarza uwzględniającą obecne granice cmentarza. Projektowane w Studium poszerzenie cmentarza zostało uznane za niemożliwe do zrealizowania ze względu na ukształtowanie terenu oraz strukturę władania terenów objętych poszerzeniem.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 02.10.2015 r. do 02.11.2015 r. W trakcie tego wyłożenia, w dniu 14.10.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu przedmiotowego planu, w związku z trzecim wyłożeniem do publicznego wglądu nie wpłynęły jakiekolwiek uwagi.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 1235 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 listopada weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazach. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny lasów, dla których nie były uzyskane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze w ramach wcześniej sporządzanych opracowań planistycznych. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi kontynuację układu funkcjonalno – przestrzennego tej części miasta Trzebnica, w którym dominuje zabudowa jednorodzinna.

Uwzględniono prawo własności poprzez trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi mieszkańców. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona między innymi poprzez przyjęte w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania trzykrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji

publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media a także poprzez wyznaczenie terenów zieleni publicznej jako przestrzeni publicznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg, ani poszerzeń dróg istniejących.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg oraz części terenów zieleni urządzonej chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Trzebnica i w granicach tych zapisy uchwały służą do kontynuacji zabudowy ze względu na wysoki stopień zagospodarowania istniejących terenów. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury. Południowa i wschodnia część terenu opracowania uzbrojona jest w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Na całym obszarze wydzielono tereny pod drogi publiczne w ramach których dopuszczone jest lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. W planie zabezpieczono tereny pod lokalizację infrastruktury technicznej: elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy, Burmistrz Gminy Trzebnica dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy, sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy, podyktowane jest koniecznością dostosowania zapisów planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz doprowadzeniem do jego zgodności z przewidywanymi rozwiązaniami przyjętymi w Studium, a także odpowiedzenie na zainteresowanie inwestorów terenami objętymi planem, wyrażonym we wnioskach o zmianę zdezaktualizowanych zapisów obowiązujących planów miejscowych.

Przewidywane rozwiązania planu nie będą naruszały ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica”.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Trzebnica”, uchwała nr XLII/431/10 z dnia 26 października 2010 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w Gminie Trzebnica oraz oceną aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z nieznacznymi wydatkami dla budżetu gminy w stosunku do szacowanych przychodów gminy. Przy założeniu maksymalizacji zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości, które łącznie po 10 latach realizacji planu stanowić mogą ponad 60% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska w Trzebnicy uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy za uzasadnione.