

**UCHWAŁA NR XX/211/16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 446), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr IX/105/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C, zmienionej uchwałą nr XII/140/15 Rady Miejskiej W Trzebnicy z dnia 23 grudnia 2015 r. po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” przyjętego uchwałą nr III/19/14 z dnia 30 grudnia 2014 roku, Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C, zwaną dalej w treści uchwały planem.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym, maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego wynosi 30% terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli, obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym budynków stacji transformatorowych, pompowni wody i ścieków; Lokalizacja obiektów budowlanych, niezależnie od ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 4. 1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą obszaru zabytkowego, który obejmuje się ochroną;
- 5) obiekt zabytkowy, który obejmuje się ochroną;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) symbole literowe określające przeznaczenia terenów.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami na rysunku planu:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-S/UP** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, służąca realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej oraz usługi publiczne.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-S/UP** ustala się przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna dla potrzeb zabudowy o przeznaczeniu podstawowym.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie dopuszczalne - usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna dla potrzeb zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 6. W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni.

2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów.

3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

4. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Obejmuje się ochroną obszar historycznej zabudowy i obiekty zabytkowe.

2. Ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

3. Nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

§ 8. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych oraz dróg publicznych.

2. Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) teren, oznaczony symbolem MW-S/UP, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 2) teren oznaczony symbolem MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu;
- 3) ustala się, że pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla zespołu folwarcznego, terenu historycznego siedliska wsi, obejmującą cały obszar objęty zmianą planu.

2. W strefie "B" obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 2) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
- 3) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
- 4) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 5) należy stosować dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia 40 - 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym;
- 6) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla tego obiektu;
- 7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detali, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. sidingu) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;
- 8) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę, materiał i wysokość ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 10) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 11) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 13) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 14) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie;
- 15) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 16) zakaz umieszczania reklam wielkoformatowych.

3. Obejmuje się ochroną obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór oraz zespół folwarczny wraz z poszczególnymi elementami tego zespołu - budynkiem dawnego czworaka, budynek mieszkalny nr 11.

4. Dla obszaru i obiektu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny założenia folwarcznego z pozostawieniem niezabudowanego majdanu, lokalizacja nowych obiektów kubaturowych w obrębie folwarku możliwa w miejscu nieistniejących historycznych obiektów lub jako uzupełnienie historycznego układu zabudowy;
- 2) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 5) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

- 6) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;
- 7) zaleca się stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
- 8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 9) na obszarze nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych, należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia połaci 40 - 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, matowym;
- 10) należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji;

5. Na całym obszarze, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD, ze względu na jego przeznaczenie, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału.
3. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów, oznaczonych symbolami 1MW-S/UP i 1MN:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
 - b) dla dróg wewnętrznych - nie ustala się,
 - c) dla infrastruktury technicznej dla potrzeb projektowanej zabudowy - 10 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m,
 - b) dla dróg wewnętrznych – 6 m,
 - c) dla infrastruktury technicznej dla potrzeb projektowanej zabudowy – 2 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

§ 11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-S/UP

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Maksymalna intensywność zabudowy - 1.20.
3. Minimalna intensywność zabudowy - 0.10.
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0.30.
5. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
 - 2) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych – 40 - 45°;

4) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w punkcie 2) i 3) niniejszego ustępu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

6. Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów. Rozbudowa i nadbudowa obiektów musi być zgodna z wymogami, ustalonymi w niniejszej uchwale.

§ 12. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

2. Maksymalna intensywność zabudowy - 0.90.

3. Minimalna intensywność zabudowy - 0.10.

4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0.50.

5. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m,

b) dla pozostałej zabudowy - 6 m;

2) układ połączeń dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połączeń;

3) kąt nachylenia połączeń dachowych – 40 - 45°;

4) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w punkcie 2) i 3) niniejszego ustępu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.

6. Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów. Rozbudowa i nadbudowa obiektów musi być zgodna z wymogami, ustalonymi w niniejszej uchwale.

§ 13. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD

1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12.5 - 17.5 m.

2. Ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar objęty planem przylega od zachodu do drogi krajowej. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru dróg niższych kategorii niż droga krajowa, poprzez istniejące skrzyżowania z tą drogą.

2. Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem 1KDD.

3. Na obszarze dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

4. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:

1) 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie;

2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

5. W ramach określonych w punkcie 4 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu.

6. Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń.

7. Miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej.

2. Projektowane sieci energetyczne należy realizować jako kablowe.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
4. Ustala się odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
5. Ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej i istniejącej sieci gazowej.
6. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny.
7. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła.

§ 16. Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następujących wysokościach:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW-S/UP i 1KDD - 0,1%.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN - 30%.

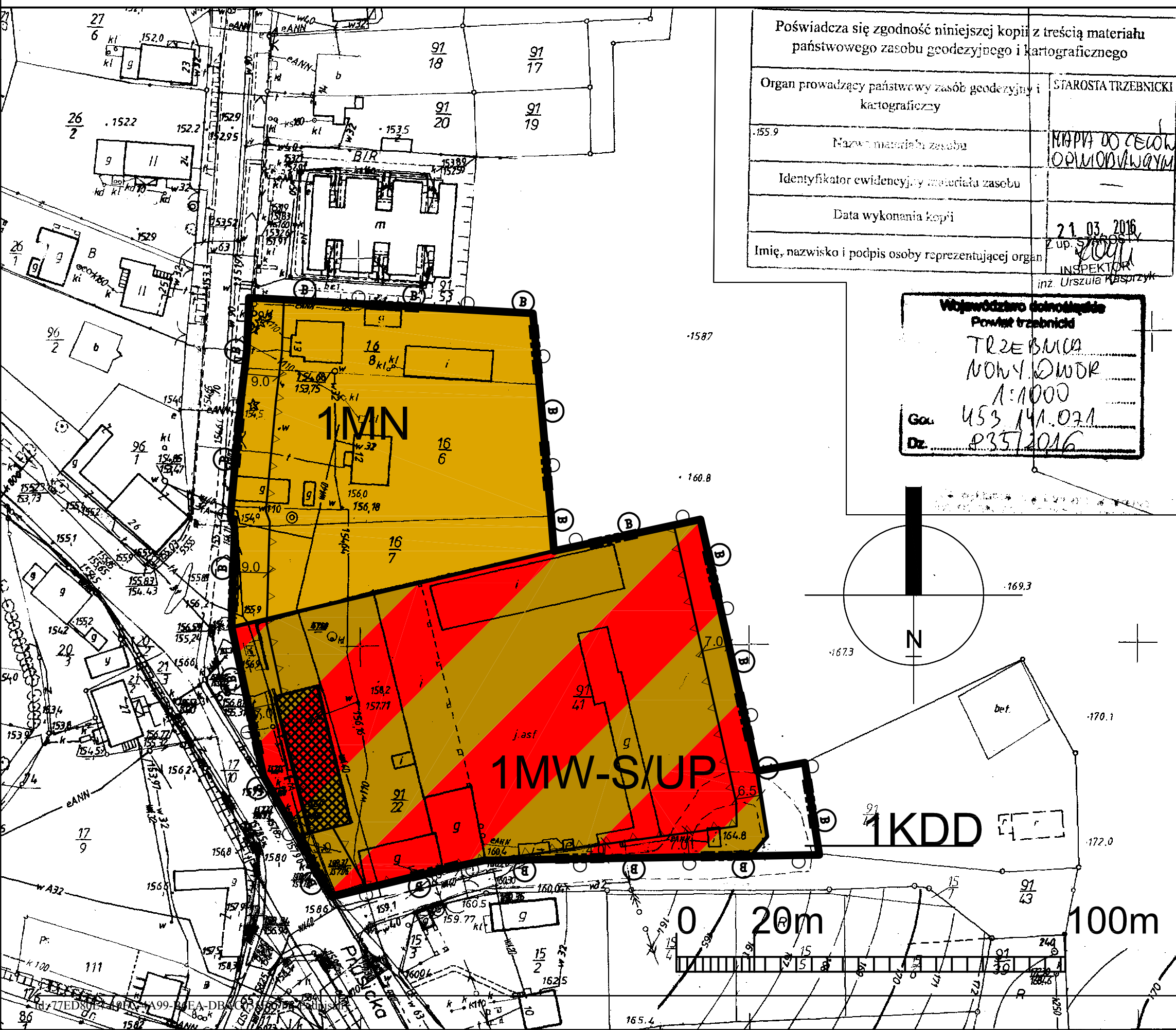
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

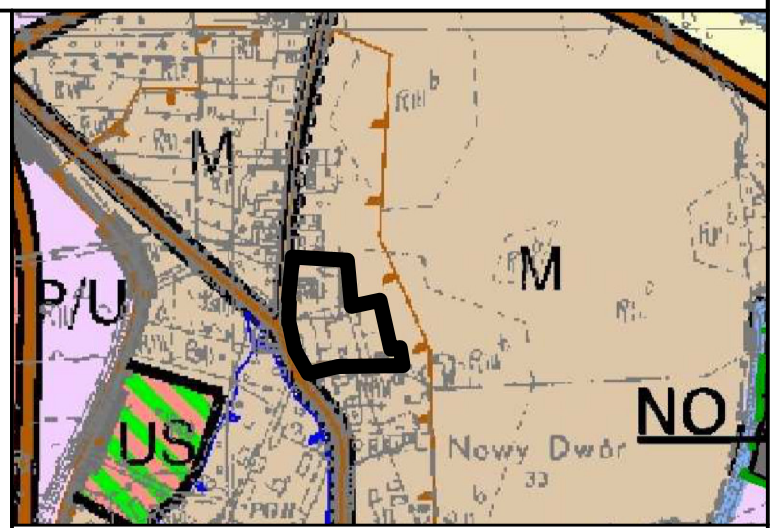
Mateusz Stanisław

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWY DWÓR DLA CZĘŚCI C
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XX/211/16 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2016 R., SKALA 1:1000



Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TRZEBNICKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA DO CELÓW OPIMODWAWYM
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	-
Data wykonania kopii	21.03.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. Starosty INSPEKTOR inż. Urszula Kasprzyk

Wyjątkowo doinotowane
Powiat trzebnicki
TRZEBNICA
NOWY DWÓR
1:1000
Gol. 453.141.02.1
Dz. 235/2016



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZEBNICA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY NR III/19/14 Z DNIA 30.12.2014
SKALA 1:10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ RÓWNOZNACZNA Z GRANICĄ OBSZARU ZABYTKOWEGO, KTÓRY OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
	OBIEKT ZABYTKOWY, KTÓRY OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

SYMBOL	PRZEZNACZENIE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, SŁUŻĄCEJ REALIZACJI POTRZEB WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ ORAZ USŁUG PUBLICZNYCH MW-S/UP
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ MN
	TEREN DRUGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ KDD

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/211/16
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.)

Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwala, co następuje:

§ 1.

W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest do dnia 20.09.2016 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C, wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/211/16
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 września 2016 r.

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.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 446) i art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 885 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C wprowadza się realizację inwestycji, należących do zadań własnych gminy – budowę zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej oraz usług publicznych, nieprzyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C przyjmuje się realizację drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Powyższe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zostaną wykonane zgodnie z Wieloletnimi Planami Inwestycyjnym Gminy Trzebnica.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XX/211/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła w dniu 30 września 2015 r. uchwałę IX/105/15 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C, dla działek nr 91/22 i 91/41 AM-1 obręb wsi Nowy Dwór.

W dniu 23 grudnia 2015 r. Rada Miejska w Trzebnicy, uchwałą nr XII/140/15 zmieniła podjętą uchwałę, w taki sposób, że objęła zmianą planu, poza działkami nr 91/22 i 91/41 także teren działek nr 16/6, 16/7, 16/8 AM-1 obręb wsi Nowy Dwór.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w centralnej części wsi Nowy Dwór, przy drodze krajowej nr 15.

Obszar objęty zmianą planu jest położony w granicach terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb wsi Nowy Dwór uchwalony Uchwałą nr XVII/182/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2008 roku.

W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór teren działek nr 91/22 i 91/41 planowany do zmiany przeznaczenia oznaczony jest symbolami „MW-1”, dla którego podstawowe przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, uzupełniająca zaś usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw w lokalach użytkowych wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych lub dobudowanych, urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe, sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia oraz „KDD-2”, który został przeznaczony pod ulicę dojazdową. Działki nr 16/6, 16/7, 16/8 AM-1 oznaczone są symbolem MN-1, dla którego przeznaczenie podstawowe stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast przeznaczenie uzupełniające stanowią usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

W związku z porozumieniem między Burmistrzem Gminy Trzebnica a Agencją Nieruchomości Rolnych we Wrocławiu dotyczącym przejęcia przez Gminę Trzebnica działek nr 91/22 i 91/41 AM-1 obręb wsi Nowy Dwór, zachodzi konieczność zmiany przeznaczenia tego terenu na cele zabudowy socjalno-komunalnej oraz usług publicznych. Planowana zmiana nie wpłynie negatywnie na ani na układ urbanistyczno-przestrzenny, ani na walory architektoniczno-krajobrazowe tego terenu.

W dniu 11.02.2016 r. do Burmistrza Gminy Trzebnica wpłynął wniosek Pana Marka Paszkota, dotyczący ustaleń obowiązującego planu (parametrów działek powstałych w wyniku podziału) dla działek nr 16/8 i 16/6. Po przeanalizowaniu wniosku stwierdzono, że obowiązujący plan zawiera ustalenia dotyczące parametrów działek, powstałych w wyniku wtórnego podziału, które nie są wymagane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdzono, że w zmianie planu możliwe jest ograniczenie ustaleń do parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału.

Planowane przeznaczenie oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” przyjętego uchwałą nr III/19/14 z dnia 30 grudnia 2014.

W obowiązującym „Studium...” teren objęty zmianą planu położony jest w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej, oznaczonej symbolem M - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gdzie funkcję dominującą stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a funkcje uzupełniające to, między innymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe, usługi komercyjne i publiczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie przeznaczenia, które może być realizowane na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wprowadzenie ustaleń, dotyczących ochrony układu ruralistycznego i obiektów zabytkowych;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ograniczenie uciążliwości dopuszczalnych działalności. Plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- walory ekonomiczne przestrzeni - plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności - poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- potrzeby interesu publicznego - poprzez wyznaczenie na obszarze terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej oraz usług publicznych oraz terenu drogi publicznej;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu i sołectwa oraz ogłoszenia w lokalnej prasie a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z "Prognozą..." do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i projektowanych dróg;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie budowy chodników i ścieżek rowerowych w granicach projektowanej drogi dojazdowej.

Obszar objęty zmianą planu położony jest na terenie o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, gdzie dalszy rozwój opiera się na przebudowie, rozbudowie i uzupełnieniu istniejącej zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę, położone są bezpośrednio wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę Nr XLII/431/10 z dnia października 2010 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany planu jest zgodny z ustaleniami wyżej wymienionego dokumentu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń zmiany planu prawdopodobnie będzie skutkować dodatkowymi kosztami dla gminy, wynikającymi z realizacji i utrzymania zabudowy wielorodzinnej – socjalnej oraz usług publicznych. Projekt planu nie wprowadza nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W planie nie przewiduje się również realizacji inwestycji, które wymagają wykupów terenów pod cele publiczne.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Trzebnicy uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C jest uzasadnione.