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 uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala 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 najwyżej 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 zajętą 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 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;

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 przyśpieszonego** 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 KDW;

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 m²;

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, obowiązują 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, obowiązują 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 obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktów 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 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN/U,

b) nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN/U,

c) nie mniejsza niż 1000 m² dla terenów U i US,

d) nie mniejsza niż 4000 m² dla terenów P/U,

e) nie mniejsza niż 400 m² 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 zasiarczeniu, 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^2 powierzchni użytkowej;

5) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na 100 m^2 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 budynki wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty lub altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;

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 m² dla zabudowy wolno stojącej;

2) 800 m² 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 budynki wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty lub altany, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;

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 m².

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 m².

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) zieleń 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.

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 m².

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) zieleń 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 m².

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 ogrodniczych;

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 m²,

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 oraz usługi,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) 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 45º.

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 m².

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 przyśpieszonego.

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 przyśpieszonego.

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

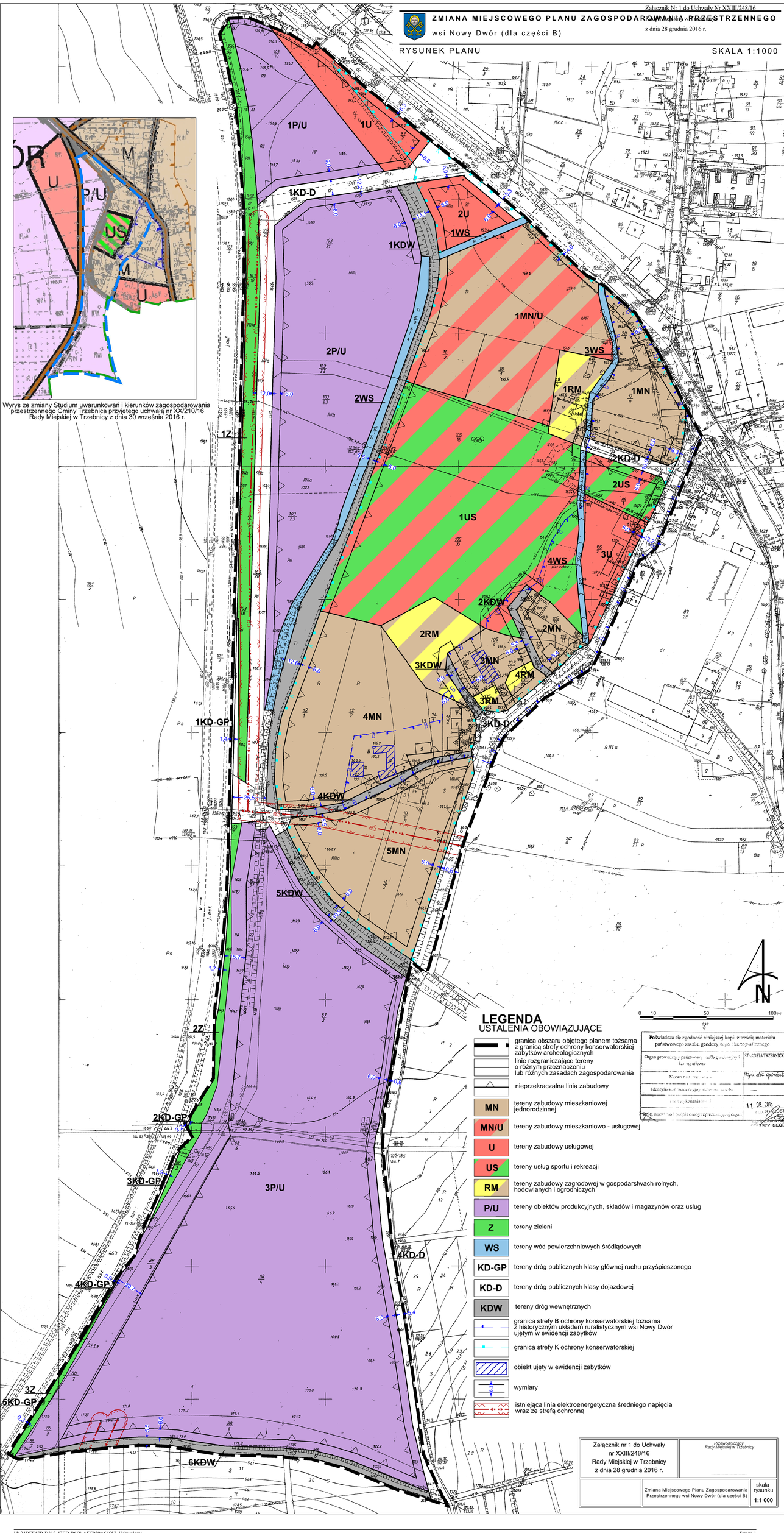
Mateusz Stanisz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/248/16
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 28 grudnia 2016 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi Nowy Dwór (dla części B)

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego uchwałą nr XX/210/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r.

LEGENDA
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U — tereny zabudowy usługowej
- US — tereny usług sportu i rekreacji
- RM — tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- P/U — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług
- Z — tereny zieleni
- WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-GP — tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KD-D — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków
- granica strefy K ochrony konserwatorskiej
- obiekt ujęty w ewidencji zabytków
- wymiary
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TRZEBNICKI
Nazwa materiału	Mapa dla opiniowania
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	—
Nr ewidencyjny	11 08 2015
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z. STAROSTA Inż. Grzegorz GEOD

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIII/248/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 grudnia 2016 r.	Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy
Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Nowy Dwór (dla części B)	skala rysunku 1:1 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/248/16

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu zmiany planu

Zgodnie z 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.) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 03.12.2012 r. przez państwa Danutę i Mieczysława Wnuk, Nowy Dwór 6/6, 55-100 Trzebnica, dotyczącej braku zgody na zmianę przeznaczenie działek nr 87/2 i 88/4 z terenów rolnych na cele przemysłowe i budowlane.

§ 2. Nie uwzględnia się części 1 uwagi złożonej w dniu 15.11.2016 r. przez państwa Danutę i Mieczysława Wnuk, Nowy Dwór 6/6, 55-100 Trzebnica, dotyczącej niewłaściwych podziałów działek ewidencyjnych nr 96/1, 96/2, 26/1, 26/2, 27/6, 27/5, 27/4, 27/2, 33, 32, 28/1, 25/3, 25/2, 21/1, 20/1, 17/3, 19, 18, 22, 61/1 wykonanych w ramach modernizacji gruntów.

§ 3. Nie uwzględnia się części 2 uwagi złożonej w dniu 15.11.2016 r. przez państwa Danutę i Mieczysława Wnuk, Nowy Dwór 6/6, 55-100 Trzebnica, dotyczącej uregulowania gospodarki wodno - ściekowej na obszarze wsi, w tym w zakresie rozprowadzania ścieków z obwodnicy i drogi nr 5 oraz lotniska w Nowym Dworze; wprowadzenia zakazu odprowadzania ścieków do rowów i kanalizacji burzowej.

Uzasadnienie

1) 1 uwaga - w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Nowy Dwór przyjętego uchwałą nr XVII/182/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2008 r. działki nr 87/2 i 88/4 przeznaczone są pod tereny aktywności gospodarczej, w związku z tym uwagę należy uznać za bezprzedmiotową. Ponadto ustalenia zmiany planu miejscowego są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

2) 2 uwaga, część 1 - kwestia podziałów geodezyjnych działek (wykonanych w tym przypadku w ramach modernizacji gruntów) nie podlega weryfikacji przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego. Podczas przeprowadzania modernizacji ewidencji gruntów zgodnie z art. 24 a ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, każdy czyjego interesu prawnego dotyczą zmiany w operacie ewidencji gruntów, może wnieść uwagi. Projekt zmiany planu został sporządzony na podkładzie pochodzącym z zasobu geodezyjnego Starostwa Powiatowego w Trzebnicy, aktualnym na dzień 11.08.2015 r. i jest obowiązujący w tym zakresie. Ponadto działki 96/1, 96/2, 26/1, 26/2, 27/6, 27/5, 27/4, 27/2, 33, 32, 28/1, 25/3, 25/2, 61/1 zlokalizowane są poza granicami zmiany planu (w tym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa).

3) 2 uwaga, część 2 - kwestia odprowadzania ścieków została uregulowana w §19 ust. 1 pkt 2 uchwały, zgodnie z którym ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem zawartym w §19 ust. 2 pkt 3 zgodnie z którym dopuszcza się rozwiązania indywidualne, spełniające wymagania wynikające z przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jt. Dz. U. z 2016 r., poz. 250 ze zm.) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych. Zasady opróżniania i wywozu ścieków ze zbiorników bezodpływowych określone są w gminnych przepisach porządkowych. W związku z powyższym należy uznać, że na obszarze objętym zmianą planu zasady odprowadzania ścieków zostały właściwie uregulowane. Ustalenia zmiany planu obejmują wyłącznie teren w granicach określonych na załączniku graficznym, dlatego uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej na pozostałym obszarze wsi Nowy Dwór są przedmiotem odrębnych aktów prawa miejscowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/248/16

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 28 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z 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.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

§ 1

Zgodnie z ustaleniami zmiany 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:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) 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 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)

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji uchwały 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 (dla części B), zmienionej uchwałą nr XIV/126/11 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 września 2011 r.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo - usługową, zabudowę usługową, usługi sportu i rekreacji, zabudowę zagrodą w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, obiekty produkcyjne, składy i magazynów oraz usługi, zieleń, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Nowy Dwór przyjętego uchwałą nr XVII/182/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2008 r.

Istotnym elementem opracowanego zmiany 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, w tym jego zmiana, jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy 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).

W trakcie realizacji zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Trzebnicy o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków.

Procedura planistyczna pierwotnie obejmowała obszar opracowania zgodnie z uchwałą nr XXXVI/377/10 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 kwietnia 2010 r. Ze względu na odmowę uzgodnienia przez GDDKIA Oddział we Wrocławiu w zakresie obsługi komunikacyjnej części terenów objętych planem, Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę nr XIV/126/11 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 września 2011 r. dzielącą obszar opracowania na część A i B. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części A przyjęta została uchwałą nr XXIV/243/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 16 maja 2012 r. i opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego .

Prace planistyczne nad zmianą planu dla części B zostały wznowione po uzgodnieniu zasad obsługi komunikacyjnej drogi krajowej. Procedura planistyczna dla zmiany planu została powtórzona w zakresie opiniowania i uzgadniania zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany 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 zmiany 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 2016 r., poz. 672 ze zm.).

Projekt zmiany miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2012 r. do 22 listopada 2012 r. W trakcie tego wyłożenia, w dniu 16 listopada 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do projektu przedmiotowej zmiany planu, w związku z

wyłożeniem do publicznego wglądu wpłynęły trzy uwagi, które zostały rozstrzygnięte w ustawowym terminie przez Burmistrza Gminy Trzebnica. Dwie uwagi zostały uwzględnione a jedna ze względu na swój bezprzedmiotowych charakter została nieuwzględniona. Po uwzględnieniu w projekcie uwag prace nad zmianą planu zostały wstrzymane.

W dniu 18 listopada 2015 r. 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.

Prace nad zmianą planu zostały wznowione w 2016 r. Projekt zmiany planu został dostosowany do aktualnego brzmienia przepisów prawa a przeznaczenia terenów dostosowane do aktualnego zapotrzebowania. W wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu, cześć z ustaleń, których dotyczyły uwzględnione uwagi z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, nabrała innego brzmienia. Jednocześnie z projektu planu wykreślona została możliwość wydzielania dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, który to zapis obecnie nie może być stosowany w uchwałach. Tereny posiadają dostęp do dróg publicznych oraz istnieje możliwość zagospodarowania tych terenów z uwzględnieniem dojazdów do działek. Projekt ze względu na wprowadzone zmiany został ponownie pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez wymagane przepisami organy i instytucje.

Projekt zmiany planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2016 r. do 18 listopada 2016 r. W trakcie tego wyłożenia, w dniu 18 listopada 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do projektu przedmiotowej zmiany planu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została rozstrzygnięta w ustawowym terminie przez Burmistrza Gminy Trzebnica.

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 2016 r. poz. 353 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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 zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska przyjęto dla terenów kwalifikację akustyczną.

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

- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Nowy Dwór ujętym w ewidencji zabytków;
- strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w zmianie planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych 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 zmiany planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi kontynuację układu funkcjonalno – przestrzennego pomiędzy wsią Nowy Dwór a miastem Trzebnica.

Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu w trakcie którego możliwe

było składanie uwag. 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 zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany 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.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu i dopuszczenie indywidualnych ujęć wody.

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 produkcyjną i usługową gruntów we władaniu osób fizycznych, zainteresowanych budową zakładu i utworzeniem nowych miejsc pracy. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego w tym drogi krajowej klasy GP oraz terenów infrastruktury technicznej a także poprzez wyznaczenie terenów US z dopuszczeniem lokalizacji świetlicy wiejskiej dostępnej dla mieszkańców miejscowości.

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

W ustaleniach zmiany 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, których przebieg został dostosowany do wymagań stawianych przez zarządców dróg. Lokalizacja funkcji produkcyjnych i usługowych w pobliży dróg o charakterze tranzytowym pozwala na ograniczenie transportu przez tereny zabudowy mieszkaniowej.

Zapisy zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy dwoma jednostkami osadniczymi: miastem Trzebnica i wsią Nowy Dwór i w granicach tych ustalenia zmiany planu służą kontynuacji zabudowy ze względu na wysoki stopień zagospodarowania istniejących terenów. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury. Na całym obszarze zabezpieczono możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Ustalenia zmiany planu są zgodne z treścią „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Trzebnica”, uchwała nr XLII/431/10 z dnia 26 października 2012 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 zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z nieznacznymi wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z koniecznością rozbudowy systemu komunikacyjnego o elementy nieujęte w obowiązującym planie miejscowym. Możliwe wpływy do budżetu wynikać będą głównie z podatku od nieruchomości z nowoprojektowanych terenów oraz renty planistycznej.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju obiektów produkcyjnych i usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie warunków do rozwoju gospodarczego i społecznego obszaru wsi Nowy Dwór i odpowiedzenia na potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór (dla części B), jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Trzebnicy uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Trzebnicy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór (dla części B).