

**UCHWAŁA NR XXIX/331/17
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 24 lipca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta
Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z uchwałą X/101/07 z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania mpzp dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej oraz uchwałą Nr XXX/339/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały X/101/07 z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania mpzp dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętej uchwałą Nr XX/210/2016 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy trzebnica dla miasta Trzebnica, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot ustaleń planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica”;
- 2) nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na rysunku planu poszczególne tereny oznaczone zostały symbolami określającymi numer oraz literowy symbol funkcji terenów o funkcjach opisanych ustaleniami planu. Przebieg zdefiniowanych w ustaleniach planu linii rozgraniczających, obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi linii z rysunku planu. Przebieg zdefiniowanej w ustaleniach planu granicy opracowania należy określać poprzez odczyt osi przebiegających do niej równolegle linii rozgraniczających.

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

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę, odbudowę;
- 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.

§ 7. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny” – należy przez to rozumieć dach lub odcinek dachu przekrywający segment budynku, dwu, lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci, wsparty na jednej kalenicy głównej;
- 2) "elementy zagospodarowania działki" - należy przez to rozumieć elementy składowe projektu zagospodarowania działki w zakresie określonym przez przepisy odrębne;
- 3) „elewacja frontowa” – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku drogi publicznej, wewnętrznej lub nieruchomości wydzielonej dla potrzeb dojazdu, w przypadku budynków narożnych należy przez to rozumieć dwie elewacje narożnika znajdującego się u zbiegu dróg;
- 4) „maksymalna wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub innego obiektu budowlanego mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku w stanie nienaruszonym robotami ziemnymi, do górnej krawędzi dachu (kalenicy, punktu zbiegu połaci dachu) lub najwyższego punktu konstrukcji;
- 5) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących elementami sieci i urządzeniami infrastruktury technicznej, następujące części składowe budynku mogą tę linię przekroczyć:
 - a) elementy izolacji termicznej (bez ograniczeń w ich grubości),
 - b) gzymsy i okapy (na odległość do 1,00 m),
 - c) balkony, werandy, galerie, wykusze (na odległość do 2,00 m),
 - d) schody, ganki, zadaszenia wejściowe (na odległość do 1,50 m);
- 6) "uzupełniające przeznaczenie terenu"- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia terenu określonego przepisami planu, jednocześnie lub po realizacji obiektów opisanych zdefiniowanych przeznaczeniem terenu;

- 7) „usługi drobne” – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową- o lokalnym znaczeniu tj. handel detaliczny i inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) „usługi” – należy przez to rozumieć działania podejmowane w celach zarobkowych w celu zaspokojenia potrzeb innego pomiotu, inne niż wymienione w pkt 7.

Rozdział 2.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Obszar objęty ustaleniami planu leży w całości w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej.

2. W granicach strefy obserwacji archeologicznej, tożsamej z obszarem objętym ustaleniami planu wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 300,00 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 15,00 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° do 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla poszerzenie pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem:

- 1) z drogi wewnętrznej 1KDW włączonej do ul. Marcinowskiej, dla terenu 1MN;
- 2) z drogi wewnętrznej 1KDW włączonej do ul. Marcinowskiej oraz ul. Marcinowskiej, przyległej do obszaru objętego planem dla terenu 1PU.

§ 12. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne włączone do drogi wewnętrznej 1KDW, nie wyznaczone na rysunku planu. Dla dróg tych obowiązują następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość: 8,00 m;
- 2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;
- 3) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5 m x 5 m.

§ 13. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe;
- 2) dla funkcji produkcyjnej- 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione na 1 zmianie.

§ 14. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

§ 15. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg oraz nieruchomości przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy dystrybucyjnego systemu sieci wodociągowych w powiązaniu z miejskim systemem wodociągowym;
- 2) dopuszczenie stosowania następujących, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę:
 - a) istniejących studni kopanych i głębinowych,
 - b) budowy nowych studni głębinowych.

§ 17. Stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę dopuszcza się w granicach terenów, na których budowa gminnych sieci wodociągowych nie jest uzasadniona ekonomicznie lub występują techniczne ograniczenia dla budowy sieci.

§ 18. Dla odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ustala się:

- 1) na terenach komunikacji drogowej:
 - a) eksploatację istniejących rowów odwadniających,
 - b) budowę rowów oraz sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) na terenach zabudowy:
 - a) gospodarowanie wodami opadowymi w granicach działki,
 - b) budowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) w granicach planu znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych- rów szczegółowy RJ. Dla jego prawidłowego funkcjonowania ustala się:
 - a) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód,
 - b) zakaz zmian stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - c) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.

§ 19. Dla odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej, składającego się z:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - b) rurociągów tłocznych,
 - c) przepompowni;
- 2) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji w postaci systemów ogólnospławnych, rozdzielczych;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach, których powierzchnia i rozmieszczenie umożliwia zagospodarowanie oczyszczonych ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

§ 20. Obowiązuje nakaz przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Budowę indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych dopuszcza się do czasu budowy sieci kanalizacyjnej oraz w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej nie jest uzasadniona ekonomicznie lub występują techniczne ograniczenia dla budowy sieci.

§ 21. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych o charakterze dystrybucyjnym:

- 1) średniego napięcia:
 - a) ustala się utrzymanie zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia;
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia w części terenów, na których nie dopuszcza się zabudowy, ustala się pas technologiczny wynikający z warunków technicznych eksploatacji linii o szerokości 2,50 m od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,30 m z każdej strony. W jego zasięgu obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,00 m oraz obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu (w tym ciężkim sprzętem) do linii i słupów,
 - c) w części terenów, na których dopuszcza się zabudowę sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne,
 - d) dopuszcza się budowę, przebudowę lub przemieszczanie stacji transformatorowych zapewnienia zasilania planowanych obiektów;
- 2) niskiego napięcia: dopuszcza się eksploatację istniejących, budowę nowych urządzeń i odcinków sieci;
- 3) ponadto:
 - a) dopuszcza się skablowanie lub zmianę przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się montaż i eksploatację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 22. W zakresie paliw gazowych:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych.

§ 23. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej działających w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze:

- 1) energię elektryczną;
- 2) paliwa:
 - a) gaz,
 - b) węgiel,
 - c) olej opałowy,
 - d) drewno;
- 3) pompy ciepła;
- 4) urządzenia fotowoltaiczne i o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 24. Dopuszcza się zarówno stosowanie wymienionych wyżej źródeł energii na cele grzewcze jak i instalacji hybrydowych, łączących więcej niż jeden czynnik grzewczy.

§ 25. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci.

§ 26. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 27. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 1% dla terenów drogi wewnętrznej IKDW;
- 2) w wysokości 30% dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN,
 - b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej: 1PU.

Rozdział 8.

Przepisy szczegółowe

§ 28. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków:
 - wolnostojących,
 - bliźniaczych,
 - szeregowych,
 - b) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi wewnętrznej IKDW;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych lub blachodachówki w kolorze ceglonym matowym;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych, w takim przypadku obowiązuje nachylenie połaci dachowych w zakresie 25° do 45°,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,00 m,
 - dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 800,00 m²- dla zabudowy wolnostojącej,
- 500,00 m²- dla zabudowy bliźniaczej,
- 220,00 m²- dla zabudowy szeregowej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie skablowania lub zmiany przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - b) obsługa komunikacyjna:
 - z dróg publicznych przyległych do obszaru opracowania,
 - z drogi wewnętrznej 1KDW;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz montażu instalacji, których eksploatacja niesie zagrożenie poważnej awarii przemysłowej;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,10,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,80,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków: 18,00 m,
 - dla stacji bazowej telefonii komórkowej: 60,00 m,
 - e) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia,
 - f) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania działki budowlanej poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m².

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających: 8,00 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych: w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;
- 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:

- obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych,
- b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Trzebnicy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TRZEBNICA

SKALA 1: 1000

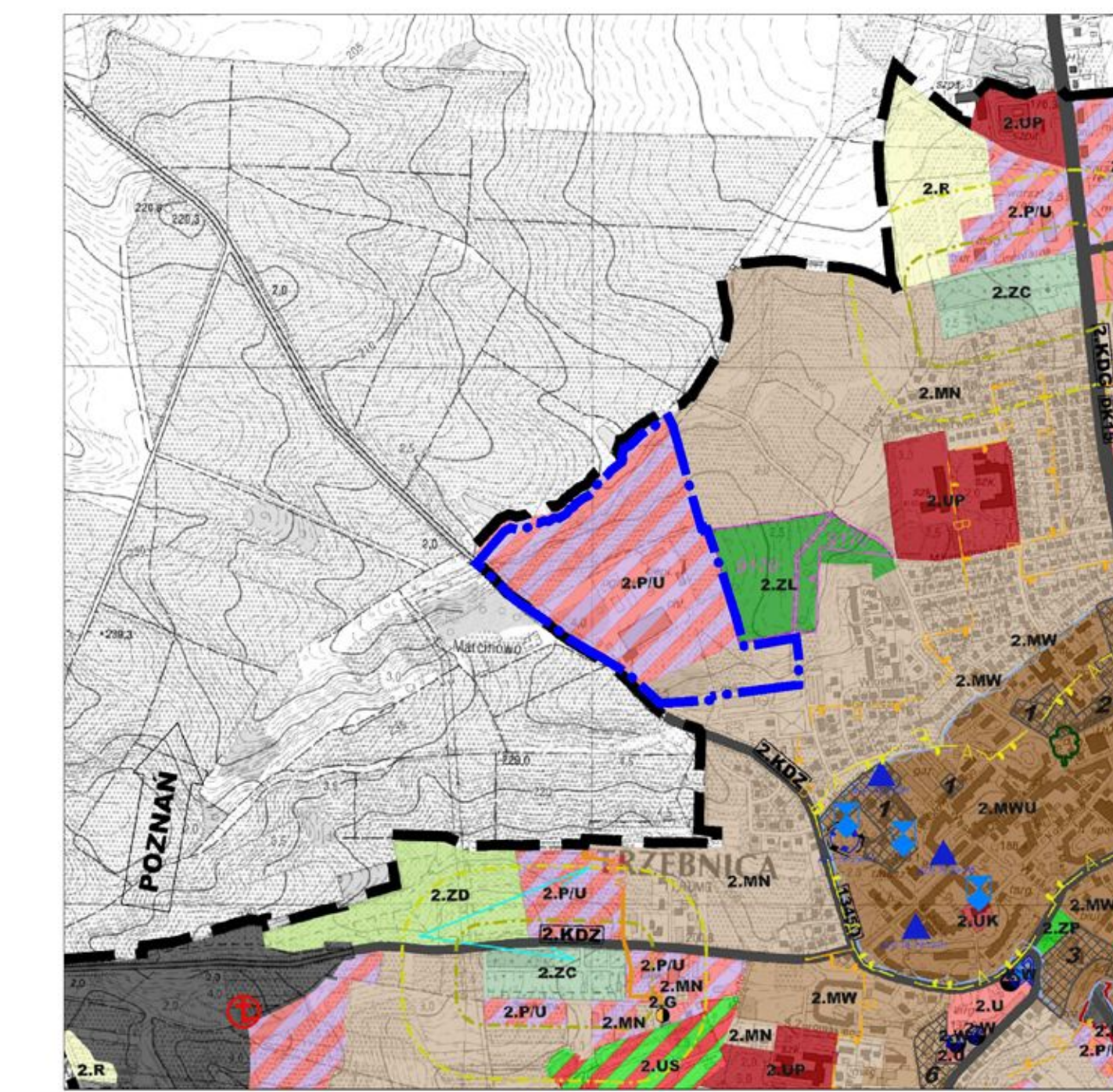
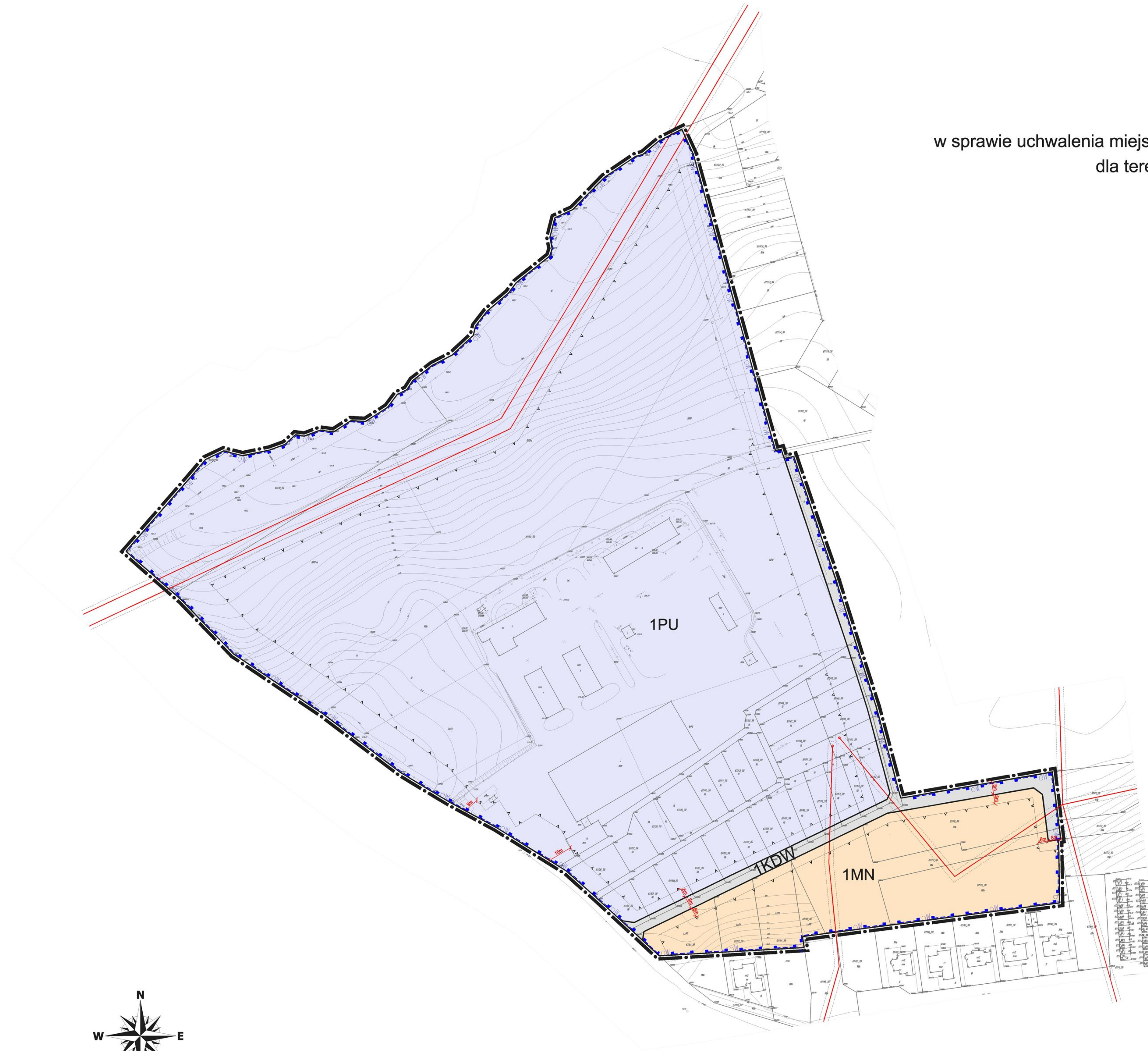
Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXIX/331/17

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 24 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy Marcinowskiej

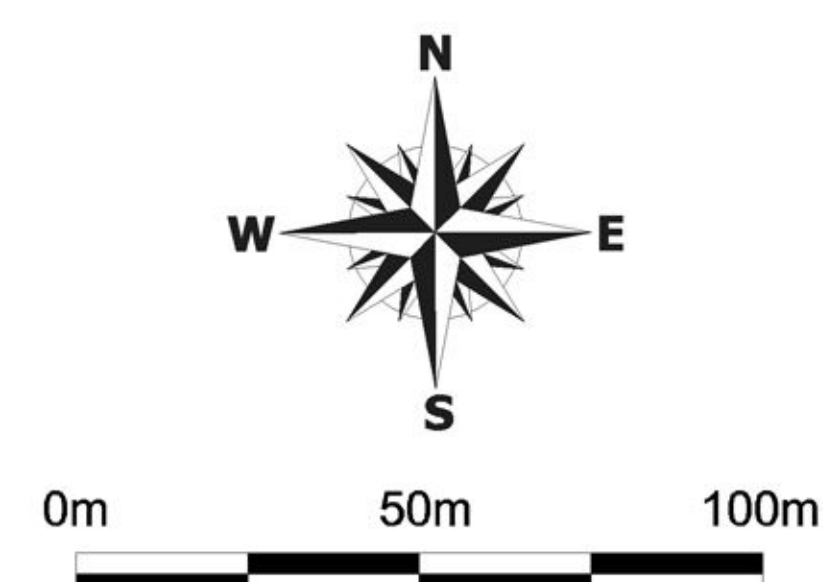


--- granica obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
uchwała Nr Rady Miejskiej Trzebnicy
z dnia
skala 1:10 000

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PU tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej
- KDW tereny komunikacji drogowej- droga wewnętrzna
- strefa obserwacji archeologicznej
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV z pasem technologicznym linii



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/331/17
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 24 lipca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska w Trzebnicy przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej:

Nie uwzględnia się uwagi złożonej po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 03-04-2017 do 24-04-2017: z dnia 11.05.2017, w sprawie: wprowadzenia do planu zapisu zakazującego budowy ogrodzeń pełnych lub ażurowych wykonanych z elementów prefabrykowanych betonowych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/331/17
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 24 lipca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miejska w Trzebnicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) należącymi do zadań własnych gminy, jest budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Uzasadnienie

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 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.).

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwał:

1)X/101/07 z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania mpzp dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej;

2)Nr XXX/339/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały X/101/07 z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania mpzp dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulicy: Marcinowskiej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w obszarze opracowania i w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu jest zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami, w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miejskiej wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla zasięgu strefy obserwacji archeologicznej.

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 terenów elementarnych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty opracowaniem o powierzchni 14,4 ha leży w granicach administracyjnych miasta Trzebnica w północno- zachodniej części jego obszaru, w rejonie ulic: Marcinowskiej, w odległości 0,5 km od węzła drogi ekspresowej S5. Około 30% powierzchni obszaru objętego ustaleniami projektu zajmują tereny zagospodarowane zabudową dawnych magazynów i przechowalni owoców, obsługujących okoliczne sady leżące w otoczeniu miasta Trzebnica. Na pozostałą część obszaru składają się:

- 1)dwie grupy zadrzewień o powierzchni 0,8 i 1 ha,
- 2)uprawy rolne,
- 3)nieużytki.

Do planowanego przeznaczenia terenu należą:

- 1)tereny drogi wewnętrznej 1KDW;
 - 2)zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN;
- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej: 1PU.

Obszar opracowania jest korzystnie skomunikowany z centrum miasta. Takie położenie decyduje o możliwości wyposażenia planowanej zabudowy w podstawowe elementy uzbrojenia technicznego.

W projekcie planu uwzględniono zagadnienia ochrony prawa własności. Uwzględniono w szczególności wnioski mieszkańców oraz innych podmiotów składane w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Trzebnicy.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;

2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;

3) melioracji wodnych szczegółowych;

4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;

5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;

7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;

8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w których 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:

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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

W formułowaniu ustaleń projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe elementy.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej miasta Trzebnica.

Część obszaru opracowania przeznaczona pod rozwój zabudowy należy do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Trzebnica, w granicach tych terenów zapisy planu służą uzupełnianiu istniejącej zabudowy. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska w Trzebnicy dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Stwierdzono, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętej uchwałą Nr XX/210/2016 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy trzebnica dla miasta Trzebnica

Ustalenia planu są zgodne wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętą uchwałą Nr XLII/431/10 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 26 października 2010 r.

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. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatków od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu.
- 5) projekt wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 marca 2017 r. do 10 kwietnia 2017 r.,
- 6) wyznaczono termin na składanie uwag do projektu planu,
- 7) dokonano rozstrzygnięcia złożonych uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu będzie stanowić załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 353):

- 1)ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2)opinie organów:
 - a)Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
 - b)Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy.