

**UCHWAŁA NR XXXIV/377/17  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 27 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM-31 obręb Trzebnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), 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), w związku z uchwałą nr XXII/232/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM- 31 obręb Trzebnica oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętej uchwałą Nr XXXIII/357/17 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 27 października 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot ustaleń zmiany planu**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM-31 obręb Trzebnica, zwaną dalej „zmianą planu”.

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

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

**§ 3.** W zmianie planu 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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 zmiany planu przedmiotu poniższych regulacji, nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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 zmiany planu poszczególne tereny oznaczone zostały symbolami określającymi numer oraz literowy symbol funkcji terenów o funkcjach opisanych ustaleniami zmianą planu. Przebieg zdefiniowanych w ustaleniach zmiany planu linii rozgraniczających, obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi linii z rysunku zmiany planu. Przebieg zdefiniowanej w ustaleniach zmiany planu granicy opracowania należy określać poprzez odczyt osi przebiegających do niej równoległe linii rozgraniczających.

§ 6. Ilekroć w zmianie planu 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 połączenia, wsparty na jednej kalenicy głównej;
- 2) „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;
- 3) „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 połączenia dachu) lub najwyższego punktu konstrukcji;
- 4) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach zmiany 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);
- 5) „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;
- 6) „usługi” – należy przez to rozumieć działania podejmowane w celach zarobkowych w celu zaspokojenia potrzeb innego pomiotu, inne niż wymienione w pkt 5.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

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

2. W granicach strefy obserwacji archeologicznej, tożsamej z obszarem objętym ustaleniami zmiany 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**

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

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej 1KDD, stanowiącej części drogi dojazdowej przyległej do obszaru objętego zmianą planu od strony wschodniej, fragmentów ciągu pieszo jezdni 1KDpj, 2KDpj;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

### **Rozdział 4.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 9.** 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: 800,00 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° do 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla poszerzenia pasów drogowych oraz terenów infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu:

- 1) z drogi dojazdowej 1KDD, stanowiącej części drogi dojazdowej przyległej do obszaru objętego zmianą planu od strony wschodniej;
- 2) z ciągu pieszo jezdni, przyległego do obszaru objętego zmianą planu od strony południowej, którego część stanowią tereny 1KDpj, 2KDpj.

**§ 11.** Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe.

**§ 12.** W obszarze objętym zmianą planu 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**

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

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

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

- 1) dopuszczenie rozbudowy systemu sieci wodociągowych w powiązaniu z miejskim systemem wodociagowym;
- 2) dopuszczenie stosowania następujących, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę:
  - a) istniejących studni kopanych i głębinowych,
  - b) budowy nowych studni głębinowych;
- 3) 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.

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

- 1) budowę rowów oraz sieci kanalizacji deszczowej na terenach komunikacji drogowej;
- 2) na terenach zabudowy:
  - a) gospodarowanie wodami opadowymi w granicach działki,
  - b) budowę sieci kanalizacji deszczowej.

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

- 1) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji;
- 2) 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;
- 3) 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.

§ 17. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

- 1) średniego napięcia dopuszcza się budowę stacji transformatorowych dla zapewnienia zasilania planowanych obiektów;
- 2) niskiego napięcia: budowę nowych urządzeń i odcinków sieci;
- 3) ponadto dopuszcza się montaż i eksploatację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 18. 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.

§ 19. 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.

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

§ 21. Dla sieci telekomunikacyjnych ustala się budowę nowych sieci.

§ 22. 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. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 23. 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 dojazdowej 1KDD, fragmentów ciągu pieszo jezdnego 1KDpj, 2KDpj
- 2) w wysokości 30% dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN.

## **Rozdział 8.** **Przepisy szczegółowe**

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) usługi,
  - b) usługi drobne,
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) zabudowy gospodarczej i garaży,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych,
  - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży, wyłącznie jako obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
  - c) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - d) obsługa komunikacyjna:
    - z drogi dojazdowej 1KDD, stanowiącej części drogi dojazdowej przyległej do obszaru objętego zmiany planu od strony wschodniej;
    - z ciągu pieszo jezdnego, przyległego do obszaru objętego zmiany planu od strony południowej, którego część stanowią tereny 1KDpj, 2KDpj;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) 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: 50%,
  - d) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m,
  - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800,00 m<sup>2</sup>.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, dojazdowa (części drogi dojazdowej przyległej do obszaru objętego zmiany planu od strony wschodniej);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 1,00 m,
- 3) 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,
- 4) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1KDpj, 2KDpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo- jezdny;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 9. Przepisy Końcowe**

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

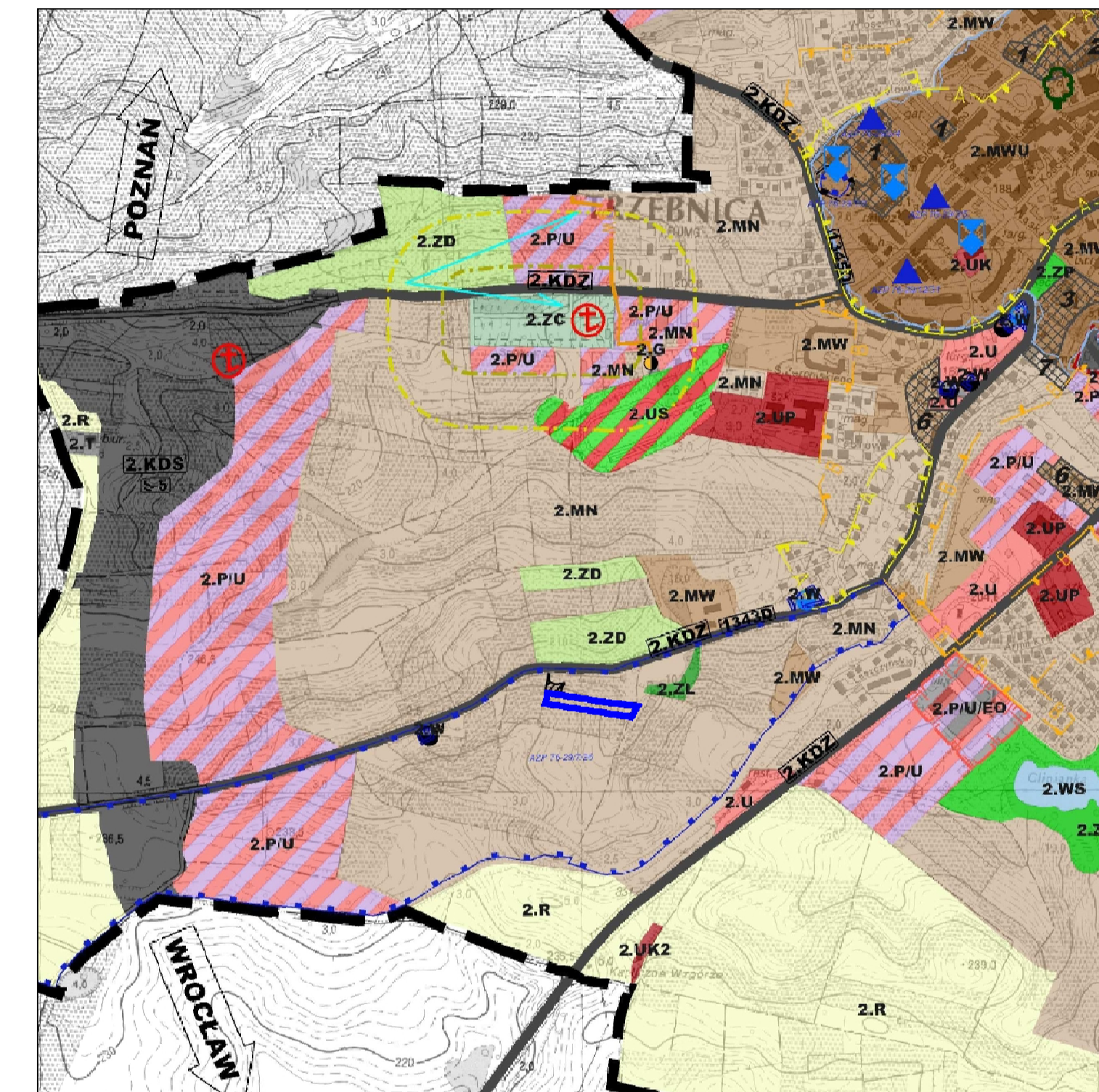
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Trzebnicy

**Mateusz Stanisz**

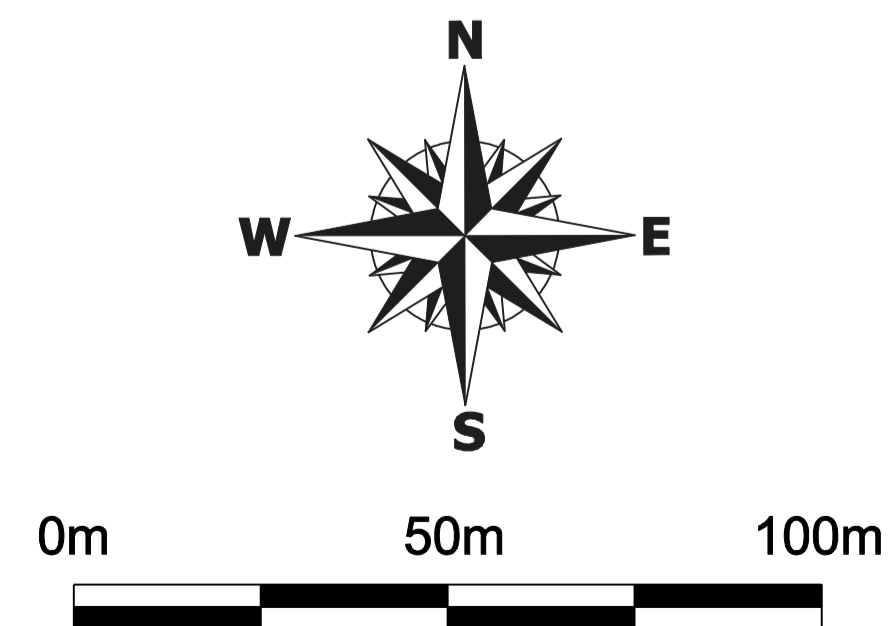
# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM-31 obręb Trzebnica

skala 1: 1000



## 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
- KDD** tereny drogi publicznej dojazdowej
- KDpj** tereny ciągu pieszo-jezdnego



granica obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
uchwała Nr XXXIII/357/17 Rady Miejskiej Trzebnicy z  
dnia 27 października 2017 r.

skala 1:10 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/377/17  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 27 listopada 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) Rada Miejska w Trzebnicy przyjmuje następujące rozstrzygnięcie uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM- 31 obręb Trzebnica:

W związku z faktem, że w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2017 r. do 2 października 2017 r., jak i we wskazanym przez Burmistrza terminie do dnia 17 października 2017 r. do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi- nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/377/17  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 27 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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) Rada Miejska w Trzebnicy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zapisanymi w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM-31 obręb Trzebnica, 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 2017 r. poz. 1875) należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu,
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
  - a) wodociągowej,
  - b) kanalizacyjnej.

**§ 2.** Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2016 r. poz. 1870), 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).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały XXII/232/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM- 31 obręb Trzebnica.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeznaczeniem terenu w obszarze objętym zmianą planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokość i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Projekt zmiany 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 zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla 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 zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy zmiany planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. W przedmiotowym obszarze odnotowuje się tendencję rezygnacji z rolniczego wykorzystania terenów i stopniowego przekształcania ich w tereny zabudowy. Wiodąca funkcja terenów wykorzystywanych rolniczo ustępuje funkcji mieszkaniowej w związku ze zmniejszeniem opłacalności prowadzenie upraw, przy jednoczesnym atrakcyjnym położeniu obszaru względem centralnej części miasta.

Uwzględniono wnioski właścicieli nieruchomości objętej zmianą planu, jej projekt był wyłożony do publicznego wglądu, co miało na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, składanych przez zainteresowane podmioty uwag.

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

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w zmianie planu zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany 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 zmiany 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 zmianą planu zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania kilkakrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminów, w których 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.

### **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, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej obszaru. 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 ustaleniach projektu zmiany 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. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania przylega do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej miasta, w granicach tych terenów zapisy zmiany 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.**

Podjmując uchwałę nr XXII/232/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy dla działki nr 35 AM- 31 obręb Trzebnica Rada Miejska dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy, sporządzenie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy podyktowane jest koniecznością dostosowania zapisów zmiany planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz doprowadzenie do jego zgodności z przewidywanymi rozwiązaniami przyjętymi w Studium.

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami, teren położony w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy jest obszarem bardzo atrakcyjnym dla inwestorów. Obszar ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi ekspresowej S5 a także centrum miasta Trzebnica, która obecnie skupia na sobie bardzo dużą uwagę inwestorów.

Przewidywane rozwiązania zmiany planu będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą XXXIII/357/17 z dnia 27 października 2017 r.

Ustalenia zmiany planu są zgodne treścią z treścią 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 zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, 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:

- 1) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu podatków od nieruchomości,
- 2) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu opłat planistycznych,
- 3) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu opłat adiacenckich.

Dochody gminny jak wyżej będą zależec przede wszystkim od tempa rozwoju 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.

## **Przebieg prac planistycznych**

Procedurę sporządzania zmiany planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do projektu,
- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu,
- 3) projekt zmiany planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu,

4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

W związku z faktem, że w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2017 r. do 2 października 2017 r., jak i we wskazanym przez Burmistrza terminie do dnia 17 października 2017 r. do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi- nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do uchwały. Stwierdzono w nim, że zapisanymi w zmianie planu 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) należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami **zmiany planu,**
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
- 3) wodociągowej,
- 4) kanalizacyjnej.

Rada Miejska, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Nr XX/210/2016 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r.

**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 następujące 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 z późn. zm.):

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

Należy stwierdzić, że projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.