

**Uchwała Nr.....  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia..... r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/497/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr III/19/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 grudnia 2014 r., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Polnej w Trzebnicy, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8m,
  - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5m,
  - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0m;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

- c) ocieplenia,
- d) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
- e) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
- f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
  - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
  - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiekszy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
  - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 6) **powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzono na wysokości 1 m po obrysie zewnętrznych ścian z wyłączeniem tarasów, schodów, pochylni, dość i dojazdów;
- 7) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 9) **dach asymetryczny** – dach o różnych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu w przypadku braku kalenicy, bez masztów, odgromników, anten i kominów;
- 11) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 12) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **zabudowa usługowa** rozumiana jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji, obsługi komunikacji w tym: naprawy i obsługi oraz stacji paliw, wraz z zielenią ;
- 14) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 15) **zieleń urządzona** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej ;
- 16) **obsługa komunikacji** rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego, takie jak: parkingi, miejsca postojowe, garaże;
- 17) **droga publiczna klasy dojazdowej** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) **drogi wewnętrzne** rozumiane, jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu;
- 19) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej ;
- 20) **infrastruktura techniczna – kanalizacja** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków;
- 21) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi wody;
- 22) **urządzenia infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne
- 23) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz małą architekturę;
- 24) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny i inne usługi, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 6) granica strefy K ochrony konserwatorskiej;
- 7) wymiary.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 6. Na obszarze objętym planem:

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

§ 7. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
  - a) remont, przebudowę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
  - c) rozbudowę lub nadbudowę do istniejącej wielkości wskaźnika zabudowy i wysokości oraz z zachowaniem istniejącej geometrii dachu lub do zapisów uchwały,
  - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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

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

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązują zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

- 1) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
- 2) należy zachować i eksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 4) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych.

§ 11.1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.1. Wskazuje się tereny oznaczone jako ZP, jako tereny przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązują:

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

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

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

- 1) powierzchnia działki :
  - a) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
  - c) nie mniejsza niż 220 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
  - d) nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla terenów MN/U,
  - e) nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla terenów U i U/MN,
  - f) nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> dla terenów ZP i KS,
  - g) nie mniejsza niż 2 m<sup>2</sup> dla terenów W, E i K;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) nie mniejsza niż 15 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
  - a) nie mniejsza niż 8 m dla zabudowy szeregowej na terenach MN
  - b) nie mniejsza niż 20 m dla terenów MN/U, U i U/MN,
  - c) nie mniejsza niż 10 m dla terenów ZP i KS,
  - d) nie mniejsza niż 1 m dla terenów W, E i K;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działek o nie więcej niż 10%;
- 4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°.

§ 14.1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
  - 2) docelowo odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
  - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;
  - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
  - 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
  - 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych:
    - a) paliw płynnych,
    - b) paliw gazowych,
    - c) odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wiatraków o mocy nie przekraczającej 100kW;
  - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci uzbrojenia;
  - 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
  - 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne.
3. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:
- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
  - 2) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;

- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 4) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca postojowego;
- 6) dla terenów infrastruktury technicznej E, W i K nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc parkingowych.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 15MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

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

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4,
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 800 m<sup>2</sup>,
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi, zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
  - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

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

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4,

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi, zajmujące nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
    - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 3) zakaz stosowania:
    - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu;
  - 4) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym matowym.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
  - 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8,
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) dla działki w zabudowie szeregowej 220 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym lub nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 3) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglastym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglastym matowym;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 800 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 2) dachy dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczne lub asymetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku mieszkalnym lub nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
    - b) urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
  - 3) dachy dwuspadowy, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką w kolorze ceglonym matowym lub blachą dachówkopodobną w kolorze ceglonym matowym ;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m<sup>2</sup>.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: lasy.
3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
  - 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,02;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zieleń urządzona.
3. W zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) na terenach 2ZP, 3ZP dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;
  - 2) terenowe urządzenia sportowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: obsługa komunikacji.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 4 m;
  - 2) dachy jednospadowe lub symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dachy płaskie.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla poszerzenia: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 9,8 m, 10,0 m, 11,0 m, 12,0 m, 15,0 m, 16,0 m, 20,0 m, 26,0 m;
  - 2) droga klasy dojazdowej.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.
5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: drogi wewnętrzne.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio 3,3 m, 7,5 m, 8,0 m, 8,6 m, 8,8 m, 9,0 m, 9,2 m, 11,0 m, 12,0 m, 13,2 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) chodnik;
  - 2) ścieżkę rowerową;
  - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
  - 4) zieleń przydrożną.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna - kanalizacja.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 5 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;



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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

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

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Trzebnicy*