

Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia
w sprawie uchwalenia 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 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), 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 Rady Miejskiej Trzebnicy z dniauchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przedmiot ustaleń planu

§1. Uchwała się 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, zwany dalej „planem”.

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek 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 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 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 planem miejscowym;
- 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 planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie 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 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 równoległe linii rozgraniczających.

§6. 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) „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 połaci 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 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 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

§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 planem od strony wschodniej, fragmentów ciągu pieszo jezdnego 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 m²,
 - 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 planem:

- 1) z drogi dojazdowej 1KDD, stanowiącej części drogi dojazdowej przyległej do obszaru objętego planem od strony wschodniej;
- 2) z ciągu pieszo jezdnego, przyległego do obszaru objętego planem 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 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

§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 wodociągowym;
- 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) 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.

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

- 1) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji w postaci systemów ogólnospławnych, rozdzielczych;
- 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.

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 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,
 - a) 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 planem od strony wschodniej;
 - z ciągu pieszo jezdnego, przyległego do obszaru objętego planem 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, 00m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, dojazdowa (części drogi dojazdowej przyległej do obszaru objętego planem 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 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 i podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Trzebnicy.