

UCHWAŁA NR ...
Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 274,286/2,286/4,426/5AM-1 obręb wsi Ujeździec Mały oraz dla działek nr
17, 18/2 części działek nr 1, 28, 117, 254 AM-1 obręb wsi Ujeździec Wielki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr VI/79/15 z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 274,286/2,286/4,426/5AM-1 obręb wsi Ujeździec Mały oraz dla działek nr 17, 18/2 części działek nr 1, 28, 117, 254 AM-1 obręb wsi Ujeździec Wielki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.
- 3) ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

§3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§4.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;

- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy; linia ta nie dotyczy budynków portierni.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych nr 303 – „Pradolina Barycz-Głogów”;
- 3) w granicach planu nie występują przeznaczenia terenów, dla których określa się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na podstawie przepisów odrębnych.

§6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, ustala się:

- 1) Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wody zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wody należy:
 - a) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody
 - b) zagospodarować teren zielenią,
 - c) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,

- d) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urzędzeń służących do poboru wody

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne o nr AZP 22/111 oraz AZP18/52 ujęte w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych i dla których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych w której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację podziemnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dojazdów o szerokości min. 6m.
- 2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
 - c) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;
 - 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami P/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 50m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 30° do 90°.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami od P/U1, P/U2, P/U3, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów baz i magazynów, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki biurowe,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty z zakresu obsługi komunikacji – w tym stacje paliw,
 - d) obiekty i urządzenia komunikacji, w tym dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, place gospodarcze, parkingi, garaże,
 - e) zieleń izolacyjna:

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 6,0,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy do 18 m.
 - e) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w lit d do 40 m dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji oraz dla masztów i kominów,
 - f) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: nie mniej niż 2 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej lub nie mniej niż 35 miejsc na 100 zatrudnionych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 -15,
 - 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDL,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW.
 - c) 50m od północnej granicy terenu.

§11.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL ustala się przeznaczenie podstawowe na teren drogi publicznej kl. L.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego - od 16 do 25 m.

§12.1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny drogi wewnętrznej.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 6 do 8m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 274,286/2,286/4,426/5AM-1 obręb wsi Ujeździec Mały oraz dla działek nr 17, 18/2 części działek nr 1, 28, 117, 254 AM-1 obręb wsi Ujeździec Wielki

Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym, była Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr VI/79/15 z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 274,286/2, 286/4,426/5AM-1 obręb wsi Ujeździec Mały oraz dla działek nr 17, 18/2 części działek nr 1, 28, 117, 254 AM-1 obręb wsi Ujeździec Wielki.

Na obszarze objętym planem przewidziano przeznaczenie terenów na funkcje zgodne z aktualnymi potrzebami gminy zabudowa produkcyjna lub usługowa.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr XLII/431/10 z dnia 26 października 2010 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu planu przeprowadzono zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2017 poz. 1405).