

**UCHWAŁA NR V/53/19  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 12 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Jażwiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr XLVII/573/14 z dnia 18 czerwca 2014r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jażwiny, 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** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana 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.

**§ 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; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków i obiektów małej architektury w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 7) usługi nieuciążliwe – usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, administracja, oświata i wychowanie, zdrowie, kultura i rozrywka, nie zaliczane, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

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) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) ochrony konserwatorskiej 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. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: ochrony i rewaloryzacji wymagają:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
- 2) obiekty i zespoły ujęte w ewidencji zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MN oraz MN/U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) dla występującego na całym obszarze objętym planem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 „Pradolina Barycz - Głogów” obowiązuje w strefie zasilania ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym ujętym w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
  - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
  - d) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
  - e) ograniczyć wysokość nowej lub przebudowywanej zabudowy do 9m, dopuszczalne dwie kondygnacje (w tym druga w dachu), nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość,
  - f) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglącym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
  - i) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
  - k) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - o) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
  - p) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane,
  - q) zakaz umieszczanie tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków;
- 2) dla obiektów i zespołów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
  - f) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,

- g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - h) na obszarze dawnego zakładu ortopedycznego wymóg zachowania zabytkowego układu przestrzennego i poszczególnych elementów tego układu, obiektów budowlanych i drzewostanu,
  - i) nakaz zachowania historycznego dziedzica – majdanu;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) na obszarze ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem ZP zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami ZL i ZLz zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem zabudowy związanej z produkcją leśną i uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami: R, ZP, ZL i ZLz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach z wyłączeniem przesyłowych linii elektroenergetycznych oraz przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
- 4) 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 sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
  - c) budowę przepompowni ścieków, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;

- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 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 ciepłą - 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.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - 1200m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 800m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej:
    - 20m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem US:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 30m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 13. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN17 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne i dojazdy.
  2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
      - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
        - 1200m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
        - 800m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
      - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
      - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
      - d) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
      - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
      - f) w strefie „B” dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
      - g) poza strefą „B” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym,
      - h) dopuszcza się świetliki i lukarny,
      - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
    - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
      - a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
      - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
      - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
      - d) 50m od linii rozgraniczających z terenami ZL5, ZL8, ZL11,
      - e) 10m od linii rozgraniczających z terenami od WS2, WS5;
    - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
      - a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
        - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
        - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
      - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U12 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi i dojazdy wewnętrzne.

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
- e) w strefie „B” dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
- f) poza strefą „B” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym,
- g) dopuszcza się świetliki i lukarny,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
- b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
- c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
- d) na terenie MN/U11 nieprzekraczalna linia zabudowy wokół wewnętrznego placu zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) na terenie MN/U10 wymóg zachowania ujętego w ewidencji zabytków zadrzewienia,
- b) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
  - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
  - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
- c) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM7 ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa.

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 1,2,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
- e) w strefie „B” dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,

- f) poza strefą „B” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 27°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym,
  - g) dopuszcza się świetliki i lukarny,
  - h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
  - d) 10m od linii rozgraniczających z terenami WS2;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami U1 i U2 ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

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 1,4,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) drogi wewnętrzne i dojazdy.



2. Na terenie, o którym 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 do 0,3,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą kl. D,
  - b) 50m od linii rozgraniczającej z ternem ZL 11.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od ZP1 do ZP6 ustala się przeznaczenie podstawowe na zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się urządzenia sportowo – rekreacyjne.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R12 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza zalesienia i zadrzewienia oraz budowę dróg transportu rolnego.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem RO1 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny sadów i ogrodów.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, nie dopuszcza zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL14 ustala się przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa związana z produkcją leśną.

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 do 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - budynków 9m,
    - budowli 25m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 0,2 stanowiska na 1 miejsce pracy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZLz1 do ZLz4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa związana z produkcją leśną.

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 do 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - budynków 9m,
    - budowli 25m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 10m od linii rozgraniczających z drogą klasy G,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami klasy D,
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem E1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren elektroenergetyki – stacja transformatorowa.

§ 24. 1 Dla terenu oznaczonego symbolem K1 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren kanalizacji:

2. Teren, o którym mowa w ust.1, należy ogrodzić i zazielenić.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS7 ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez ciekły i rowy.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG1 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. G.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 25m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD3 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) KDD1 od 10m do 20m,
  - b) KDD2 od 10m do 20m,
  - c) KDD3 od 6m do 12m;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW22 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) KDW1 - od 6m do 8m,

- b) KDW2 - od 3m do 18,
  - c) KDW3 - 8m,
  - d) KDW4 - od 6m do 12m,
  - e) KDW5 - 10m,
  - f) KDW6 - od 6m do 12m,
  - g) KDW7 - od 5 do 10m,
  - h) KDW8 do KDW11 - 10m,
  - i) KDW12 - 8m,
  - j) KDW13 - 10m,
  - k) KDW14 - od 4m do 8m,
  - l) KDW15 - od 7m do 10m,
  - m) KDW16 i KDW17 - od 8m do 10m,
  - n) KDW17 - od 5m do 8m,
  - o) KDW18 - od 5m do 15m,
  - p) KDW19 - od 6m do 28m,
  - q) KDW20 - od 7m, do 23m;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

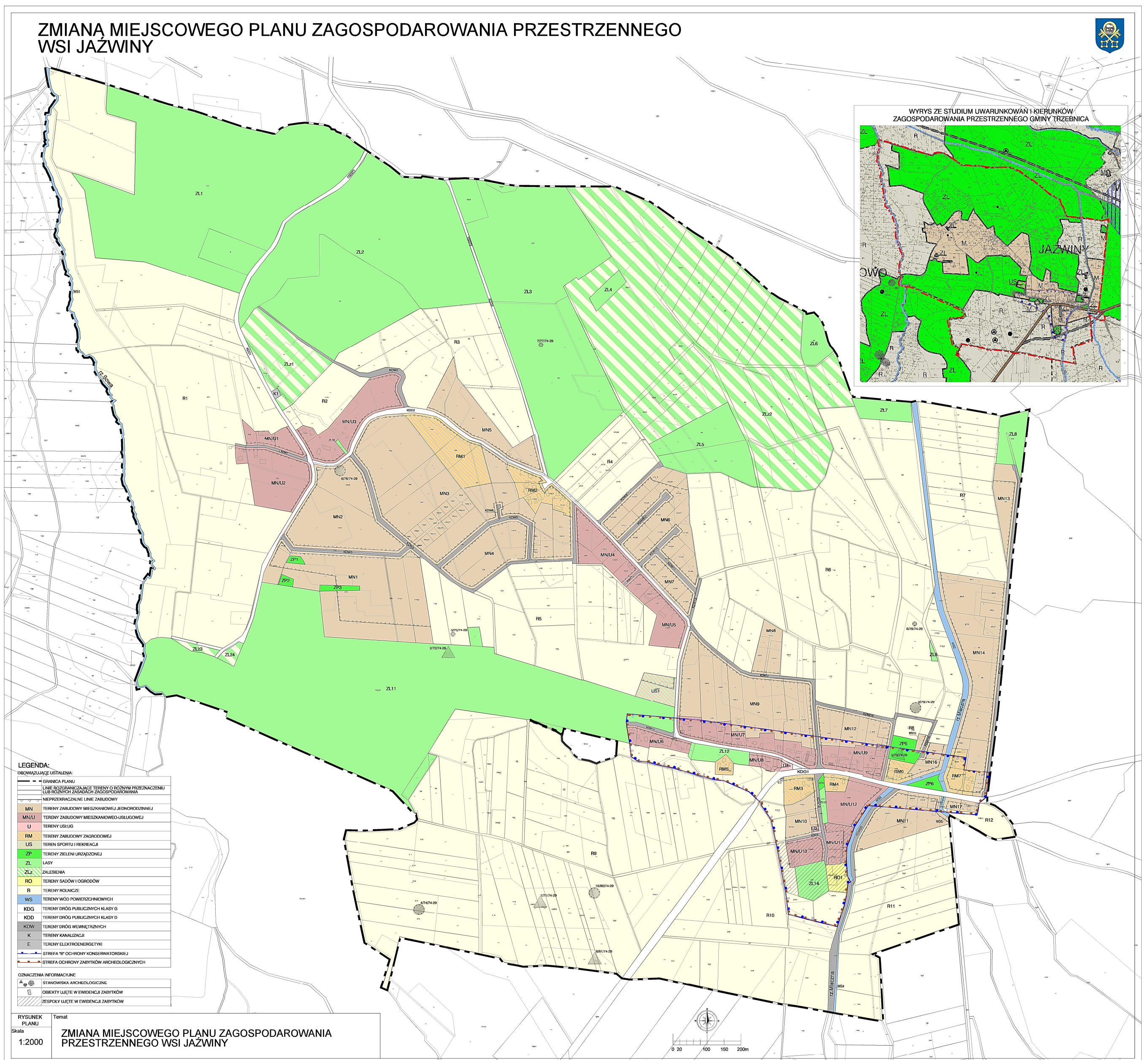
**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Trzebnicy

**Mateusz Stanisław**







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/53/19  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 12 marca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia, co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez:

- 1) osobę fizyczną, dla dz. nr 133/4 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 08.10.2018 r.;
- 2) osobę fizyczną, dla dz. nr 133/3 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 08.10.2018 r.;
- 3) osobę fizyczną, dla dz. nr 106 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 15.10.2018 r.;
- 4) osobę fizyczną, dla dz. nr 85 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 15.10.2018 r.;
- 5) osoby fizyczne, dla dz. nr 29, 30 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 22.10.2018 r.;
- 6) osobę fizyczną, dla dz. nr 274/2 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 30.10.2018 r.;
- 7) osobę fizyczną, dla dz. nr 85 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 02.11.2018r.;
- 8) osobę fizyczną, dla dz. nr 236/3 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 07.11.2018 r.;
- 9) osobę fizyczną, dla dz. nr 256/4 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 08.11.2018 r.;
- 10) osoby fizyczne, dla części dz. nr 4/1, 4/5 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 09.11.2018 r.;
- 11) osobę fizyczną, dla dz. nr 241 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r.;
- 12) osobę fizyczną, dla dz. nr 234/1, 234/5, 234/6 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r.;
- 13) osobę fizyczną, dla dz. nr 106 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r.;
- 14) osobę fizyczną, dla części dz. nr 236/4 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r.;
- 15) osobę fizyczną, dla dz. nr 126/2 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r..

#### **Uzasadnienie**

- 1) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 133/4 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 08.10.2018 r.:

*" Proszę o przekształcenie działki nr 133/4, której jestem właścicielem, położonej w miejscowości Jażwiny 18 Gmina Trzebnica z działki rolnej na działkę budowlaną."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Uwaga jest bezprzedmiotowa z uwagi na fakt, że projekt planu przewiduje dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej.

- 2) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 133/3 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 08.10.2018 r.:

*" Proszę o przekształcenie działki nr 133/4, której jestem właścicielem, położonej w miejscowości Jażwiny 18 Gmina Trzebnica z działki rolnej na działkę budowlaną."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Uwaga jest bezprzedmiotowa z uwagi na fakt, że projekt planu przewiduje dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej.

- 3) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 106 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 15.10.2018 r.:

„ Po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania wsi Jaźwiny proszę o uwzględnienie mojej uwagi dotyczącej działki nr 106 o przekształcenie jej na działkę pod zabudowę mieszkaniową. Pierwszy wniosek został złożony w tutejszym urzędzie już w 2008 r. a w późniejszych latach były składane kolejne wnioski. Wyżej wymieniona działka została uwzględniona w projekcie w bardzo małej części. Proszę o uwzględnienie pozostałej części działki.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Uwaga została uwzględniona w części zgodnej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

- 4) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 85 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jaźwiny, złożonej w dniu 15.10.2018 r.:

*„ Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 85 w miejscowości Jaźwiny pod funkcję działki mieszkaniowo - jednorodziną z obecnie działki rolnej.,,*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w studium.

- 5) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 29 i 30 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jaźwiny, złożonej w dniu 22.10.2018 r., w częściach dotyczących:

*„ 1. Uprzejmie proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 29 w Jaźwinach w studium uwarunkowań gminy Trzebnica z przeznaczeniem na terenie zabudowy mieszkaniowej.”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Uwaga została uwzględniona w części zgodnej z ustaleniami studium. Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie R (tereny rolne) i M (zabudowa mieszkaniowa). Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w studium.

*„ 2. Uprzejmie proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 30 w Jaźwinach w studium uwarunkowań gminy Trzebnica z przeznaczeniem na terenie zabudowy mieszkaniowej.”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w studium.

- 6) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 274/2 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jaźwiny, złożonej w dniu 30.10.2018 r.:

*„ Jako właściciel działki rolnej nr 274/2 AM-1 obręb Jaźwiny, składam wniosek o dokonanie zmiany w przedmiotowym Studium. Wniosek polega na zmianie w/w działki z rolnej na budowlaną. Złożenie niniejszego wniosku uzasadniam zamiarem rozpoczęcia budowy domu dla mojego syna z rodziną obecnie zamieszkałego w Wielkiej Brytanii a zamierzającego wrócić do Polski, niską klasą bonitacyjną ziemi - IVb. Niebagatelną rzeczą jest fakt, iż działka ta przylega - sąsiaduje z innymi działkami przeznaczonymi pod budowę.”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w studium.

- 7) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 85 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jaźwiny, złożonej w dniu 02.11.2018 r.:

*„ Proszę o dokonanie zmiany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej przekwalifikowania działki nr 85 AM-1 o powierzchni 3,16 ha znajdującej się w obrębie miejscowości Jaźwiny, gmina Trzebnica, powiat Trzebnicki na działkę budowlaną z zabudową jednorodziną wolnostojącą. jednocześnie pragnę zauważyć, że działka ze względu na niską klasę ziemi*

t.j. IV, V, VI pomimo starań użytkownika jej zgodnie z przeznaczeniem nie spełnia kryteriów pokrycia podstawowych kosztów związanych z jej utrzymaniem. Ja niżej podpisany(...) jestem właścicielem opisywanego gruntu od 2007 r., nie jestem rolnikiem, który uprawia i utrzymuje się z działalności rolniczej. Jestem mieszkańcem gminy od urodzenia, działkę zakupiłem w celu poprawy warunków życiowych mojej rodziny poprzez wybudowanie domu na opisanym gruncie. Dodatkowo moja działka nr 85 w projekcie studium przylega bezpośrednio do terenów, które są przeznaczone pod zabudowę mieszkalną, co w przyszłości kolidowałoby z prowadzeniem działalności rolniczej w szczególności z hodowlą zwierząt. Wyżej wymieniona działka posiada dostęp do drogi publicznej i mediów w postaci wody oraz przyłączy energetycznych, jest ujęta w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, celem zarówno moim jak również gminy powinno być przeznaczenie i wykorzystanie takiego gruntu dla funkcji mieszkaniowo - jednorodzinnej. Gmina z tytułu należności podatkowych od gruntów przeznaczonych pod zabudowę, a w przyszłości od budynków mieszkalnych i gospodarczych, osiągnie znacznie większy dochód niż z gruntów ornych. Zwracam się z prośbą o jak najszybsze przekwalifikowanie działki nr 85 AM-1 na działkę budowlaną.,

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 8) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 236/3 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 07.11.2018 r.:

*" Uwaga dotyczy działki nr 236/3, gdzie proponowane jest przeznaczenie ZL (las). Do tego czasu działka była terenem rolniczym (Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu wsi Jażwiny - Uchwała IX/75/07 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 21.06.2007 r.). Ja jako właściciel nie przewidyuję w przyszłości na tym terenie zalesienia. Proponuję aby działka 236/3 uzyskała status terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej. W sąsiedztwie znajdują się działki o tym samym przeznaczeniu."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 9) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 256/4 i 256/5AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 08.11.2018 r., w części dotyczącej:

*" Proszę o zmianę przeznaczenia działki 256/4 AM-1 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia części uwagi:

Uwaga została uwzględniona w części zgodnej z ustaleniami obowiązującego studium. Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie R (tereny rolne) i M (tereny zabudowy mieszkaniowej). Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 10) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej części dz. nr 4/1 i 4/5 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 09.11.2018 r., :

*" Nawiązując do ogłoszenia Burmistrza Gminy Trzebnica projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jażwiny wnoszę o wpisanie części działek gruntu nr 4/1 i 4/5 we wsi Jażwiny z przeznaczeniem na zabudowę siedliskową - budowę siedliska. Ta część gruntu o wielkości 1ha jest kl. VI miernej wartości rolnej. Zatem nadaje się na budowę siedliska.."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowych działek ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 11) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 241 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r., :

*" Zwracam się z prośbą o rozszerzenie STUDIUM odnoszącego się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Jażwinach (ujęcie w tym studium) działki nr 241 w Jażwinach - w całości, a nie tylko do linii wysokiego napięcia, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Część działki za linią (mały teren) leży metr poniżej poziomu drogi obsadzonej starymi drzewami, co utrudnia i komplikuje dojazd do terenu w przypadku pozostawienia go terenem rolnym, gdyby oczywiście teren z przodu działki został zabudowany."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla części przedmiotowej działki, położonej za linią wysokiego napięcia, ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 12) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 234/1, 234/5, 234/6 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r., :

*" Zwracam się o ujęcie w nowym STUDIUM odnoszącym się do Miejsowego Zagospodarowania Przestrzennego wsi Jażwiny, działek nr 234/1, 234/5, 234/6. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę umożliwi w przyszłości rozwój naszej wsi, gdyż teren jest atrakcyjnym i idealnym miejscem pod zabudowę."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 13) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 106 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r., :

*" Proszę o zmianę przeznaczenia działki nr 106 w całości w miejscowości Jażwiny. W studium uwarunkowań Gminy Trzebnica na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Uwaga została uwzględniona w części zgodnej z ustaleniami obowiązującego studium. Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 14) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej części dz. nr 236/4 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r., :

*" Uwaga dotyczy części działki nr 236/4, gdzie proponowane jest przeznaczenie ZL (las). Do tego czasu działka była w całości terenem rolniczym (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Jażwiny - Uchwała IX/75/07 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 21.06.2007 r.). Ja jako właściciel nie przewidyuję w przyszłości na tej części działki zalesienia. Proponuję aby działka 236/4 w części proponowanego lasu, uzyskała status zabudowy zagrodowej RM. W sąsiedztwie znajdują się działki o tym samym przeznaczeniu. Ponadto jestem rolnikiem i w przyszłości planuję rozbudowę działalności rolniczej. Teren jest odpowiedni pod planowaną inwestycję."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.

- 15) Nie uwzględnia się uwagi osoby fizycznej dotyczącej dz. nr 126/2 AM-1 w obrębie geodezyjnym Jażwiny, złożonej w dniu 13.11.2018 r., :

*" Wniosek o zmianę przeznaczenia działki 126/2 w miejscowości Jażwiny studium uwarunkowań Gminy Trzebnica na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Dla przedmiotowej działki ustalenia obowiązującego studium zakładają przeznaczenie rolne. Zmiana funkcji działki geodezyjnej w miejscowym planie wymaga zgodności z funkcją jaka jest zapisana w obowiązującym studium.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/53/19

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 12 marca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **w sprawie sposobu realizacji inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

**§ 1.** W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jażwiny nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy

#### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jażwiny

1) Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym, była Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr XLVII/573/14 z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jażwiny. Z zakresu opracowania wyłączono część obszaru wsi w celu wyeliminowania niezgodności wynikających z wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Trzebnica. Dla ww. obszaru będą kontynuowane czynności planistyczne mające na celu zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Trzebnica. Na obszarze objętym planem przewidziano przeznaczenie terenów na funkcje zgodne z aktualnymi potrzebami gminy takie jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa.

2) Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.) zwanej dalej ustawą

3) W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia projekcie planu miejscowego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno - przestrzenną wsi.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe rozszerzając istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych na obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.

4) Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

5) 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 XLV/505/18 z dnia 14 września 2018 r.

6) 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 ww. planu miejscowego 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 2018 r. poz. 2081). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

7)Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno –Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 października 2018 r. do 29 października 2018 r. oraz od 19 grudnia 2018 r. do 22 stycznia 2019 r. W dniach 24 października 2018 r. i 17 stycznia 2019 r. zostały zorganizowane dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyniku dwukrotnego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi do projektu planu natomiast nie wpłynęła żadna uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko.

8)W związku z uchwaleniem planu nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.

9)Teren przedłożonego projektu mpzp pomniejszono o dz. nr 197/2 dla której wydano decyzje administracyjna i dla której toczy się postępowaniem administracyjne.

10)Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Trzebnicy Nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zmianami.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Trzebnicy.