

**UCHWAŁA NR XXVIII/312/17
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 31 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą Nr XXII/221/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego uchwałą nr XX/210/2016 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 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 - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

§ 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** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną 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 lub urządzeniami terenowymi komunikacji; 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 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;
- 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) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) ocieplenia,
 - 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) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia, małą architekturę.
- 8) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 9) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry, place zabaw;
- 10) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;
- 11) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 13) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 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) miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granice strefy B ochrony konserwatorskiej tożsame z historycznym układem ruralistycznym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków;
- 8) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) siedlisko przyrodnicze;
- 11) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 12) granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 13) wymiary;
- 14) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub zespoły takich budynków w rozumieniu przepisów odrębnych - **MN**;
- 2) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi - **RM**;
- 3) **rolnicze** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **R**;
- 4) **zielen urządzona** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej - **ZP**;
- 5) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **ZL**;
- 6) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi - **WS**;
- 7) **drogi publiczne klasy lokalnej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi – **KD-L**;
- 8) **drogi wewnętrzne** rozumiane, jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu - **KDW**;
- 9) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące dystrybucji energii elektrycznej – **E**;
- 10) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące dystrybucji wody – **W**;

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. 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 obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określonym na rysunku planu, w tym, w miejscach wskazanych na rysunku planu w odległościach:
 - a) 1,8 m, 4,1 m, 4,3 m, 4,8 m, 8,0 m od terenów KD-L,
 - b) 2,3 m, 6,0 m, 9,1 m, 15,0 m, 19,7 m od terenów KDW,
 - c) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi położonej poza granicami planu,
 - d) 25,0 m od terenów ZL;
- 2) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określonym na rysunku planu, w tym, w miejscach wskazanych na rysunku planu w odległościach:

- a) 5,5 m, 10,7 m, 11,7 m, 12,6 m, od terenów KD-L,
 - b) 11,7 m od terenu KDW;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) nadbudowę o nie więcej niż 3,0 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń.

§ 10. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 11. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam – tablic reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem § 15 ust. 2.

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

- 1) całkowita powierzchnia reklamowa wolnostojącej reklamy nie większa niż 4 m²;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach terenów, na balustradach balkonów i tarasów;
- 3) wysokość wolnostojących reklam nie większa niż 3,0 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację pylonów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązują zieleń jako 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) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 m po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy;
- 6) obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach siedlisk przyrodniczych, na których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) RM jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 13. 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 14.1. Ustala się ochronę konserwatorską dla parku dworskiego wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu.

2. Dla parku, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) ochrona zabytkowego drzewostanu;
- 2) rewitalizacja;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 15.1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w ewidencji zabytków.

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

- 1) zachowanie historycznej nawierzchni kamiennej ciągów komunikacyjnych;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna 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;
- 4) nowa zabudowa o wysokości maksymalnie 9,0 m (nie dotyczy obiektów historycznych i innych istniejących w dniu wejścia w życie uchwały), które posiadają inną wysokość;
- 5) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy jak w ustaleniach szczegółowych; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 6) 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; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 7) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiały wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 10) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
- 13) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 14) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych energetycznych;
- 15) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

§ 16.1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw 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 przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 18.1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem 1 ZP jako przestrzeń publiczną.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w obrębie przestrzeni publicznej obowiązuje:

a) lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu,

b) zakaz lokalizacji reklam,

c) wysokość małej architektury do 3,0 m.

§ 19. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje dla terenów oznaczonych symbolem MN, ZP, W i E :

1) powierzchnia działki :

a) nie mniejsza niż 1200 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,

b) nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,

c) nie mniejsza niż 300 m² dla terenów ZP,

d) nie mniejsza niż 2 m² dla terenów W i E;

2) szerokość frontu działki:

a) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,

b) nie mniejsza niż 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,

c) nie mniejsza niż 30,0 m dla terenów ZP,

d) nie mniejsza niż 1,0 m dla terenów W i E;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°..

§ 20.1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;

2) 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 dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych, pomp ciepła lub energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) dystrybucyjne 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 nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 21. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 3) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;
- 4) dla usług:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) inne obiekty usługowe – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej.
- 5) dla terenów infrastruktury technicznej E i W oraz dla terenów ZP nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;
- 6) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 7) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania w formie terenowej, wbudowanej lub wolnostojącej;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. Wyznacza się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 23. 1. Wyznacza się granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody oznaczoną na rysunku planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust 1, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody, za wyjątkiem ujęć służących zbiorowemu zaopatrzeniu ludności w wodę przeznaczoną do spożycia;
- 2) zakaz wykonywania wykopów lub odwiertów w celu wykorzystania ciepła ziemi;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub ziemi za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
- 4) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków;
- 5) zakaz wykonywania odwodnień budowlanych lub górniczych;
- 6) zakaz lokalizowania ogródków działkowych;
- 7) zakaz lokalizowania cmentarzy;
- 8) zakaz wydobywania kopaliny;
- 9) zakaz lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne;
- 10) zakaz przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 11) zakaz urządzania przyrzem kiszonkowych;
- 12) ograniczenie stosowania środków ochrony roślin do tych, które dopuszczone są do stosowania w strefach ujęć wody.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** 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,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;
- 3) dla pozostałych terenów:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty i altany, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 2) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan:
 - a) w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków odpowiednio jak dla budynków mieszkalnych
 - b) dla pozostałego terenu dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci powyżej 10°.

5. 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 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §15 - §16.

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

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 1200 m²;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 800 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1MN z terenu 2KD-L;

- 2) dla terenu 2MN z terenu 2KD-L i drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) dla terenu 3MN z terenu 2KDW;
- 4) dla terenu 4MN z terenów 2KD-L i 3KDW;
- 5) dla terenu 5MN z terenów 2-KDL, 4KDW i 5KDW.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;
- 3) dla pozostałych terenów:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki inwentarskie, garażowe, gospodarcze, wiaty i altany o wysokości nie większej niż 6 m;
- 2) dla budynków inwentarskich, garażowych, gospodarczych, wiat i altan:
 - a) w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków odpowiednio jak dla budynków mieszkalnych
 - b) dla pozostałego terenu dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci powyżej 10°;

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 5RM ustalenia zawarte w §16;
- 2) dla terenów 4RM, 6MN, 7RM, 8RM ustalenia zawarte w §15 - §16.

6. 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 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1RM z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

- 2) dla terenu 2RM z terenów 2KD-L i 1KDW;
- 3) dla terenu 3RM z terenów 1KDW i 2KDW;
- 4) dla terenów 4RM i 7RM z terenu 2KD-L;
- 5) dla terenu 5RM z terenu 3KDW;
- 6) dla terenu 6RM z terenów 2KD-L, 4KDW i 5KDW;
- 7) dla terenu 8 RM z terenów 2KD-L i 5KDW.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie rolnicze.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, sieci infrastruktury technicznej i stawów hodowlanych o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

- 1) dla terenów 1R, 2R, 6R ustalenia zawarte w §16;
- 2) dla terenów 3R, 4R, 5R ustalenia zawarte w §16 - §17.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 300 m².

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §15 - §16.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 2KD-L.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL** 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 9,0 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 0,04;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 95% powierzchni działki.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują:

1) dla terenów 1ZL, 2ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL ustalenia zawarte w §16;

2) dla terenu 3ZL ustalenia zawarte w §14 - §16.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zakaz budowy budynków;

2) dopuszcza się urządzenia wodne.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja ustalenia zawarte w §16.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość odpowiednio od 7,5 m do 24,9 m;

2) droga klasy lokalnej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi,

4) urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja ustalenia zawarte w §15.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** 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 od 6,0 m do 11,6 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) elementy technicznego wyposażenia drogi,

2) urządzenia infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązuja ustalenia zawarte w §16.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie więcej niż 8 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 1% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują 2 m².
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §15 - §16.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 5KDW.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje: infrastruktura techniczna – wodociągi;
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie więcej niż 8 m.
4. W przypadku budowy budynków dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.
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 20% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują 2 m².
7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia zawarte w §16.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa najkrótszym możliwym dojazdem z terenu 2KD-L.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

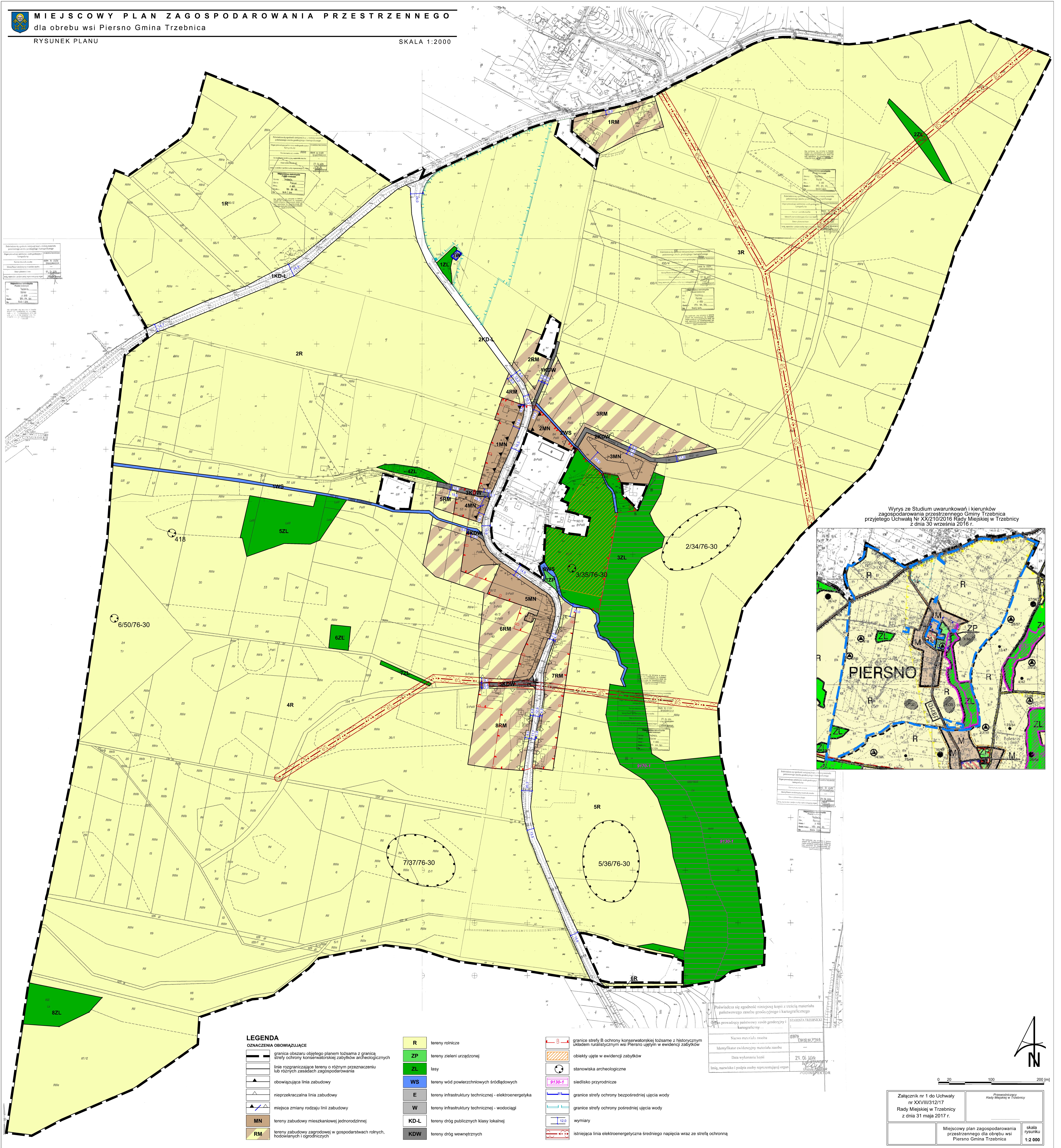


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru wsi Piersno Gmina Trzebnica

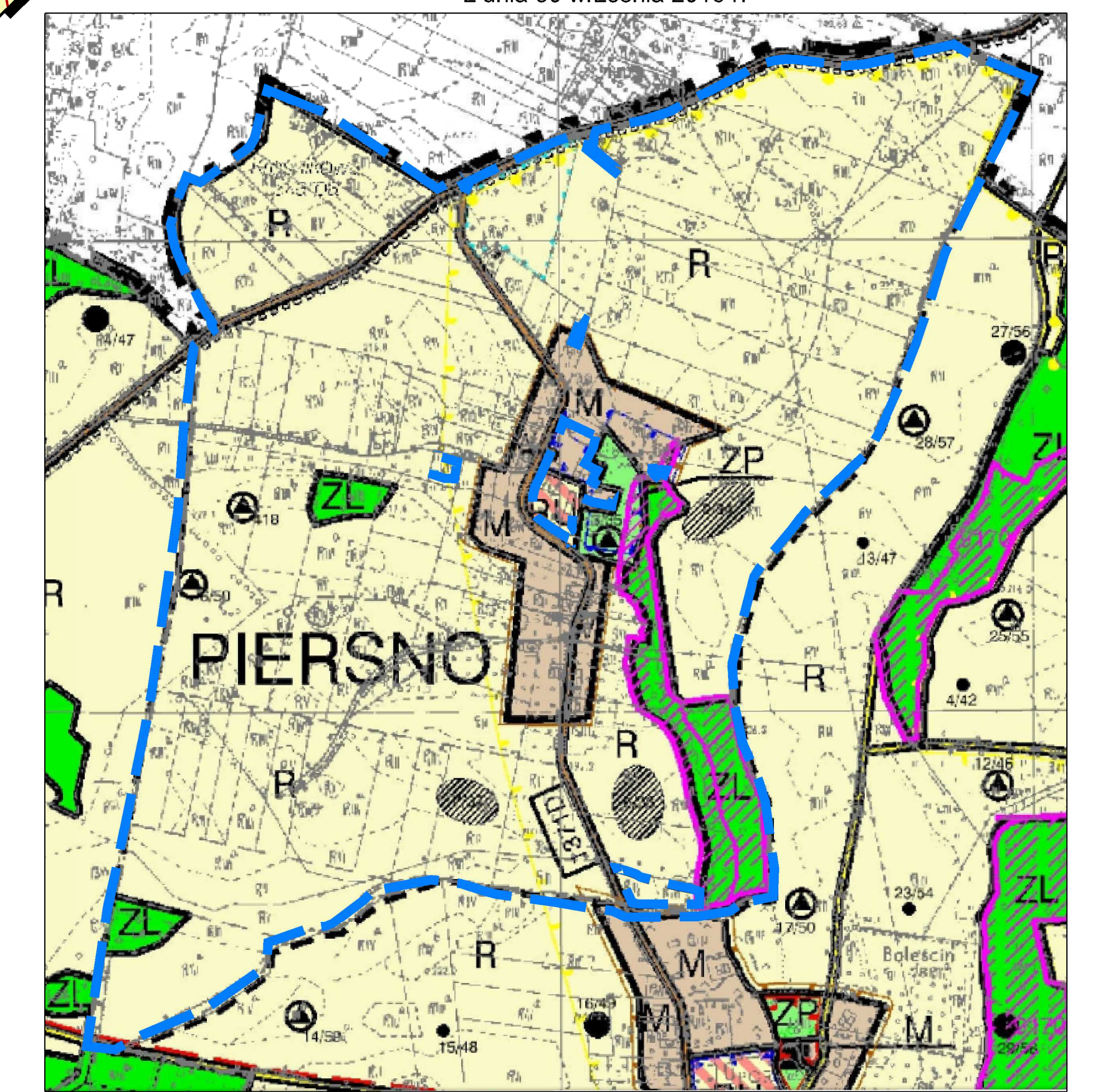
RYSunek Planu

SKALA 1:2000

Opis symboli i linii	
Symbol	Opis
(Symbol linii)	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
(Symbol linii)	Linia obowiązujaćca zabudowy
(Symbol linii)	Nieprzekraczalna linia zabudowy
(Symbol linii)	Miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
(Symbol linii)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
(Symbol linii)	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych



Wyrus z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą Nr XX/210/2016 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2016 r.



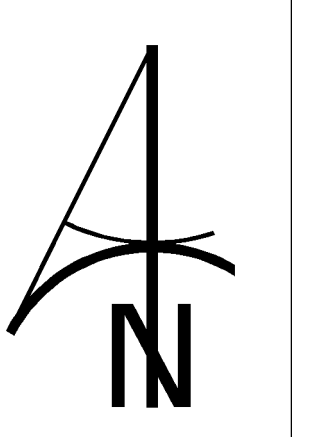
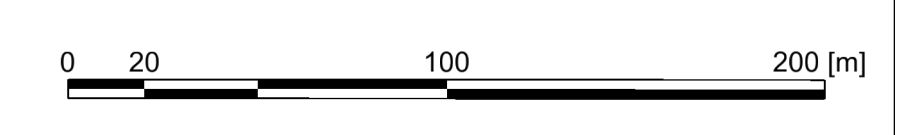
LEGENDA
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

(Symbol linii)	granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych lub różnych zasadach zagospodarowania
(Symbol linii)	linia obowiązujaćca zabudowy
(Symbol linii)	nieprzekraczalna linia zabudowy
(Symbol linii)	miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy
(Symbol linii)	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
(Symbol linii)	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

R	tereny rolnicze
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZL	lasy
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
W	tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
KD-L	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDW	tereny dróg wewnętrznych

(Symbol linii)	granice strefy B ochrony konserwatorskiej tożsame z historycznym układem naziemnym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków
(Symbol linii)	obiekty ujęte w ewidencji zabytków
(Symbol linii)	stanowiska archeologiczne
(Symbol linii)	sielisko przyrodnicze
(Symbol linii)	granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
(Symbol linii)	granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
(Symbol linii)	wymiary
(Symbol linii)	istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

Podpisz się zgodności niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Opis prowadzący państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Nazwa mapo-tytułowa: zaszta
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Data wydania bazy
Linię, nazwiska i podpis osoby reprezentującej organ
STAROSTA TRZEBNICKI
Główny Ewidencjonista
23.06.2017
PODPISEK



Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVIII/312/17 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 31 maja 2017 r.	Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Piersno Gmina Trzebnica	skala rysunku 1:2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/312/17
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 31 maja 2017 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 27.06.2016 r. przez panią Iwonę Marek, ul. Robotnicza 8, 55-095 Długołęka, w części dotyczącej oznaczenia całej działki 80/1 symbolem RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe MN.

Uzasadnienie

- 1) 1 uwaga - działka nr 80/1 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica położona jest częściowo na obszarze oznaczonym jako R - tereny rolnicze i częściowo na obszarze oznaczonym jako M - tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej. Ustalenia Studium nie pozwalają na określenie dla całej działki nr 80/1 jednolitego przeznaczenia. Jednocześnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia części działki na cele nierolnicze, w związku z czym nie ma możliwości przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową. Działkę nr 80/1 wyłączono z granic obszaru objętego planem.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/312/17
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 31 maja 2017 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVIII/312/17 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji Uchwały Nr XXII/221/08 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, zieleń urządzoną, lasy, infrastrukturę techniczną, tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Trzebnica, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130, poz. 871).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Trzebnicy o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków (maj 2013 r.)

Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie, w tym m.in. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.) oraz Ministra Środowiska.

W związku z błędem polegającym na wyznaczeniu w piśmie znak ARCH.6721.24.2013 terminu 14 dni zamiast 21 dni na zaopiniowanie i uzgodnienie, co wynikało z podstawy prawnej na jakiej sporządzany był projekt planu, ponowiono w pełnym zakresie procedurę opiniowania i uzgadniania z zachowaniem właściwego terminu (pismo znak ARCH.6721.14.2013) ponadto w trakcie realizacji planu miejscowego wyłączono z granic opracowania tereny, dla których projektowane ustalenia mogłyby naruszać ustalenia Studium (tereny w centrum miejscowości).

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica, uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 0,7317 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 06.10.2015 r.

Z uwagi na częściowy charakter zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, projekt planu został skorygowany w zakresie terenów, które nie uzyskały zgody. Zmiany wprowadzone w projekcie nie naruszały właściwości organów opiniujących i uzgadniających, dlatego nie powtarzano procedury opiniowania i uzgadniania.

Projekt planu został pierwszy raz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2016 r. do 22 czerwca 2016 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 14 czerwca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęła uwaga wymagająca rozstrzygnięcia w ustawowym trybie przez Burmistrza Gminy Trzebnica. Uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz braku uwzględnienia w projekcie planu wydanych decyzji o warunkach

zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwagi na niezgodność ustaleń decyzji z ustaleniami SUIKZ oraz brak zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, czyli tym samym brak możliwości uwzględnienia uwag w tym zakresie, tereny objęte tą częścią uwagi wyłączono z granic opracowania. Druga część uwagi została nieuwzględniona przez Burmistrza Trzebnicy.

W związku z uwzględnieniem uwag (poprzez wyłączenie terenu z opracowania) po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 listopada 2016 r. do 29 grudnia 2016 r. W trakcie tego wyłożenia, w dniu 12 grudnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęła jedna uwaga wymagająca rozstrzygnięcia w ustawowym trybie przez Burmistrza Gminy Trzebnica. Uwaga dotyczyła lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na działce zlokalizowanej na terenie oznaczonym w SUIKZ jako R - tereny rolnicze. Uwaga została nieuwzględniona przez Burmistrza Trzebnicy w terminie ustawowym, zgodnie z rozstrzygnięciem zawartym w dokumentacji planistycznej. Ze względu na złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji nie zgodnej z ustaleniami SUIKZ docelowo wyłączono ten teren z granic opracowania planu, wobec powyższego uwaga stała się bezprzedmiotowa i nie zawarto jej w załączniku nr 2 do uchwały.

Po wprowadzeniu niezbędnych korekt do projektu, został on wyłożony do publicznego wglądu po raz trzeci w dniach od 6 lutego 2017 r. do 6 marca 2017 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 28 lutego 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi wymagające rozstrzygnięcia w ustawowym trybie przez Burmistrza Gminy Trzebnica.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 listopada weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

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

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny lasów i większość terenów rolnych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsame z historycznym układem ruralistycznym wsi Piersno ujętym w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- obiektów ujętych w ewidencji zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowana zabudowa

obejmuje historyczny rdzeń wsi Piersno i tereny bezpośrednio do niego przyległe. Pozostawia się w użytkowaniu rolniczym i leśnym tereny otwarte z jednoczesnym ustaleniem na nich zakazu zabudowy.

Uwzględniono prawo własności poprzez trzykrotne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi mieszkańców. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona między innymi poprzez przyjęte w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W planie nie wyznaczono granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie - terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych, nie ustalono także odrębnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, nie wyznaczona zasad ochrony dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich dóbr.

Nie zapisując w uchwale poszczególnych ustaleń, które nie występują na obszarze planu kierowano się wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 09 lutego 2012r. IV SA/Po1203/11, wpisując niniejszym fakt pominięcia niektórych ustaleń w uzasadnienie do uchwały.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg publicznych i poszerzeń istniejących.

Nowa zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Piersno i w granicach tych zapisy uchwały służą do uzupełnienia i kontynuacji zabudowy. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica, Rada Miejska w Trzebnicy dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica, podyktowane jest koniecznością zapewnienia możliwości realizacji zamierzeń inwestorów przy jednoczesnym kompleksowym ujęciu problematyki zrównoważonego rozwoju i ochrony ładu przestrzennego.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Trzebnica”, uchwała nr XLII/431/10 z dnia 26 października 2012 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w Gminie Trzebnica oraz oceną aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z nieznacznymi wydatkami dla budżetu gminy w stosunku do szacowanych przychodów gminy. Przy założeniu maksymalizacji zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z renty planistycznej i podatków od nieruchomości, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednio ponad 50% i ponad 39% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Trzebnica uznała za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej Trzebnicy przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Piersno Gmina Trzebnica.