

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Cerekwica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr XLV/516/14 z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cerekwica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 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 w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy – linia w jakiej należy sytuować budynki, linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla rozbudowy istniejących budynków oraz budowy budynków towarzyszących;
- 8) wysokość zabudowy należy rozumieć:
 - a) wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych - odległość między poziomem terenu a najwyższym punktem obiektu bez umieszczonych na nim urządzeń;
- 9) 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;
- 10) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: przystanki, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, parkingi, garaże;
- 11) 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 7) strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) ochrony zabytków archeologicznych.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony i rewitalizacji wymagają:
 - a) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków,
 - b) 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) oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami MN oraz MN/U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 4) dla zlokalizowanych na terenach W2 i W3 stref ochronny bezpośredniej ujęć wody podziemnej wodociągu wiejskiego, obowiązują postanowienia zawarte w decyzji administracyjnej ustanawiającej te strefy;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami US i ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół kościelny w granicach historycznego założenia, obowiązują następujące wymagania:
 - a) wymóg działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych,
 - b) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - c) wymóg skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - d) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
 - e) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,

- f) zakaz wtórnych podziałów historycznego założenia;
- 2) 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 ceglonym, 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 (np. siding) 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;

- 3) dla kościoła parafialnego św. Wawrzyńca wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3878/1726 z dnia 20.06.1966 roku oraz pomnika św. Jana Nepomucena wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 353/555/1-15 poz. 15 z dnia 15.04.1989 roku obowiązują przepisy odrębne,
- 4) 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 wnętrz 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 zespołu podworskiego wymóg zachowania zabytkowego układu przestrzennego i poszczególnych elementów tego układu, obiektów budowlanych i drzewostanu,
 - i) nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów,
 - j) w parku zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) w strefie ochrony zabytków archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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;
- 3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

§ 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 symbolami ZL i ZLz zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami: R, ZL i ZLz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- 4) wyznacza się w odległości 50m od granic cmentarza oznaczonego symbolem ZC strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§ 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 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 komunalnej 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 komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
 - c) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - d) 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:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
 - c) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;

- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m^2 ,
 - 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° ;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 1200m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800m^2 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° ;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200m^2 ,
 - 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° ;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem US:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m^2 ,
 - 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° .
- 5) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m^2 ,
 - 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 MW1 do MW3 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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 2,0,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - c) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,

- e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
 - f) dopuszcza się świetliki i lukarny,
 - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
 - h) 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 zaopatrzone 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, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) na terenie MW2 w linii zabudowy istniejącego budynku zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dla położonego na terenach MW1 i MW2 zespołu pałacowo – folwarcznego:
 - nowa zabudowa w obrębie zespołu możliwa jest jako odtworzenie historycznego układu i formy budynków,
 - obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji.
 - 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,
 - d) dopuszcza się urządzenia sportowo–rekreacyjne.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN11 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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:
 - 1200m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 800m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - d) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - e) 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 ceglonym,
 - 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 ceglonym, 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 oraz 1 stanowisko na 40m² 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 rozgraniczających z drogami klasy D,
 - b) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
 - c) 50m od linii rozgraniczającej z terenem ZL5;
- 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
 - c) na terenach: MN6, MN10 i MN11 dopuszcza się wolno stojące budynki usługowe.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od MN/U1 do MN/U17 ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa.
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,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - w strefie „B” 9m,
 - poza strefą „B” 10m,
 - 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 oraz 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązująca linie zabudowy na terenie MNU10 wzdłuż KDW11, w linii zabudowy istniejących budynków ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) 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, z zastrzeżeniem lit. d, e, f,
 - d) na terenie MN/U9 nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości od 8m do 27m od linii rozgraniczającej z terenem MN/U10 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) na terenie MN/U11 nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - w linii rozgraniczającej z drogą KDW9,
 - 10m od linii rozgraniczającej z drogą KDW11,
 - wokół wewnętrznego placu (majdanu) zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) na terenie MN/U14 nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej z drogą KDW11,
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) dla położonego na terenach od MN/U10 do MN/U14 ujętego w ewidencji zabytków zespołu pałacowo - folwarcznego:
 - nowa zabudowa w obrębie zespołu możliwa jest jako odtworzenie historycznego układu i formy budynków,
 - obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
 - 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. 3, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od RM1 do RM7 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę zagrodową.

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,
 - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) dopuszcza się świetliki i lukarny,
 - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
 - h) 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;
- 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.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla ujętego w ewidencji zabytków zespołu kościelnego wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni;
- 2) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;
- 3) wszelkie działania przy wpisanych do rejestru zabytków: kościele pod nr A/3878/1726 z dn. 20.06.1966 r. i pomniku św. Jana Nepomucena pod nr 353/555/1-15 poz. 15 z dnia 15.04.1989 r. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego symbolem U2 ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę usługową.

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 0,1 do 1,4,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - c) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
 - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
 - f) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw i matowych powierzchni,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m² 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 wewnętrznymi.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego symbolem U3 ustala się: przeznaczenie podstawowe na zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym 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 1,4,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - c) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m,
 - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw i matowych powierzchni;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą klasy G,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu – dopuszcza się obiekty i urządzenia komunikacji.

§ 20.1. Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.
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,
 - c) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5m,
 - e) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым,
 - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 3) 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.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych symbolami KS1 i KS2 ustala się przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia komunikacji – parkingi.

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

- a) zakaz zabudowy,
- b) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa (kaplica cmentarna).
 2. Na terenie, 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 0,1,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
 - c) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - d) liczba miejsc do parkowania 0 stanowisk;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZP1 do ZP3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - wody powierzchniowe.
 2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) na obszarze parku, ujętego w ewidencji zabytków, należy zachować historyczny układ przestrzenny, istniejący starodrzew oraz kompozycję zieleni,
 - 2) dopuszcza się urządzenia sportowo - rekreacyjne na naturalnej nawierzchni.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R12 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) zalesienia i zadrzewienia.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL7 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem ZLz1 ustala się przeznaczenie podstawowe na zalesienie.

§ 27 Dla terenów oznaczonych symbolami T1 i T2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny telekomunikacji.

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego symbolem W1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wodociągów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa.
 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 1,4,
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - c) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

- d) wysokość budynków nie może przekraczać 9m,
 - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż: 2 stanowiska na 10 zatrudnionych oraz 1 stanowisko na 40m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną.

§ 29.1 Dla terenów oznaczonych symbolami W2 i W3 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wodociągów.

2. Tereny, o których mowa w ust.1, należy ogrodzić i zazielenić.

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

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS12 ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące parametry - szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania ustalenia.

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD4 ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące parametry - szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW15 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:

- a) KDW1 - 8m,
- b) KDW2 od 5m do 22m,
- c) KDW3 od 8m do 16m,
- d) KDW4 - 8m,
- e) KDW5 - 4,5m,
- f) KDW6 od 7m do 26m,
- g) KDW7 od 8m do 11m,
- h) KDW8 od 3,5m do 4,5m,
- i) KDW9 od 5,5m do 11m,
- j) KDW10 od 10m do 15m,
- k) KDW11 od 6m do 16m,

- l) KDW12 od 3,5 do 7m,
 - m) KDW13 od 5m do 6m,
 - n) KDW14 od 4,5 do 7m
 - o) KDW15 - 6m;
- 2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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