

BURMISTRZ GMINY TRZEBNICA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI NOWY DWÓR DLA CZĘŚCI C**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**UCHWALONA UCHWAŁĄ NR
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR POZ.
Z DNIA**

TRZEBNICA, SIERPIEŃ 2016 R.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C

na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 446), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr IX/105/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C, zmienionej uchwałą nr XII/140/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 23 grudnia 2015 r.

po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” przyjętego uchwałą nr XVIII/195/2000 przez Radę Miejską w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 roku, zmienionego uchwałą nr XXVII/268/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2012 roku, uchwałą nr XLV/513/14 z dnia 15 kwietnia 2014 roku, uchwałą nr III/19/14 z dnia 30 grudnia 2014 oraz Uchwałą Nr XIII/158/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 stycznia 2016 r.

Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje

§1.

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowy Dwór dla części C, zwaną dalej w treści uchwały planem.

§2.

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie;
 - 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym, maksymalny udział przeznaczenia dopuszczalnego wynosi 30% terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak obiekty sportu i rekreacji, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia;
 - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 1 m, schody zewnętrzne o więcej niż 2 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli, obiektów małej architektury oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym budynków stacji transformatorowych, pompowni wody i ścieków; Lokalizacja obiektów budowlanych, niezależnie od ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych.
 - 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§4.

1. Na rysunku planu są zawarte następujące oznaczenia graficzne, które stanowią obowiązujące ustalenia planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z granicą obszaru zabytkowego, który obejmuje się ochroną;
 - 5) obiekt zabytkowy, który obejmuje się ochroną;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
 - 7) symbole literowe określające przeznaczenia terenów.

§ 5.

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami na rysunku planu:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-S/UP** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, służąca realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej oraz usługi publiczne.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-S/UP** ustala się przeznaczenie dopuszczalne - drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna dla potrzeb zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie dopuszczalne - usługi, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna dla potrzeb zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej. Nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 6.

W planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

1. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;
2. Granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów;
3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia;
4. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 7.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Obejmuje się ochroną obszar historycznej zabudowy i obiekty zabytkowe;
2. Ustala się, że, ukształtowania wymaga zabudowa zlokalizowana na obszarze objętym planem. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów;
3. Nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji.

§ 8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych oraz dróg publicznych;

2. Ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałas:
 - 1) teren, oznaczony symbolem MW-S/UP, należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas;
 - 2) teren oznaczony symbolem MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas;
 - 3) ustala się, że pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałas.

§ 9.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla zespołu folwarcznego, terenu historycznego siedliska wsi, obejmującą cały obszar objęty zmianą planu;
2. W strefie "B" obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej;
 - 2) nowa zabudowa powinna 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;
 - 3) nowe budynki powinny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
 - 4) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - 5) należy stosować dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia 40 - 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym;
 - 6) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla tego obiektu;
 - 7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detali, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. sidingu) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;
 - 8) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
 - 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, formę, materiał i wysokość ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
 - 10) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
 - 11) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 13) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
 - 14) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów z miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie;
 - 15) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - 16) zakaz umieszczania reklam wielkoformatowych.
3. Obejmuje się ochroną obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Nowy Dwór oraz zespół folwarczny wraz z poszczególnymi elementami tego zespołu - budynkiem dawnego czworaka, budynek mieszkalny nr 11,
4. Dla obszaru i obiektu wprowadza się następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny założenia folwarcznego z pozostawieniem niezabudowanego majdanu, lokalizacja nowych obiektów kubaturowych w obrębie folwarku możliwa w miejscu nieistniejących historycznych obiektów lub jako uzupełnienie historycznego układu zabudowy;

- 2) 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;
 - 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
 - 4) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
 - 5) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
 - 6) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;
 - 7) zaleca się stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
 - 8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
 - 9) na obszarze nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych, należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia połaci 40 - 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
 - 10) należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji;
5. Na całym obszarze, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Granicę strefy przedstawia się na rysunku planu. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, wymagających ochrony na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

§ 10.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD, ze względu na jego przeznaczenie, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału;
3. Ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału dla terenów, oznaczonych symbolami 1MW-S/UP i 1MN:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
 - b) dla dróg wewnętrznych - nie ustala się;
 - c) dla infrastruktury technicznej dla potrzeb projektowanej zabudowy - 10 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, służącej realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, zabudowy usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20 m;
 - b) dla dróg wewnętrznych – 6 m;
 - c) dla infrastruktury technicznej dla potrzeb projektowanej zabudowy – 2 m.
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 10 – 170°.

§ 11.

Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-S/UP

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Maksymalna intensywność zabudowy - 1.20;
3. Minimalna intensywność zabudowy - 0.10;
4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0.30;
5. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
 - 2) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;

- 3) kąt nachylenia połaci dachowych – 40 - 45°;
- 4) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w punkcie 2) i 3) niniejszego ustępu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
6. Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów. Rozbudowa i nadbudowa obiektów musi być zgodna z wymogami, ustalonymi w niniejszej uchwale.

§ 12.

Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
2. Maksymalna intensywność zabudowy - 0.90;
3. Minimalna intensywność zabudowy - 0.10;
4. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 0.50;
5. Gabaryty obiektów, w tym maksymalna wysokość zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych - 9 m;
 - b) dla pozostałej zabudowy - 6 m;
 - 2) układ połaci dachowych - dach dwuspadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci;
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych – 40 - 45°;
 - 4) dopuszcza się realizację dachu o parametrach niespełniających wymogów ustalonych w punkcie 2) i 3) niniejszego ustępu na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni rzutu dachu budynku.
6. Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów. Rozbudowa i nadbudowa obiektów musi być zgodna z wymogami, ustalonymi w niniejszej uchwale.

§ 13.

Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD

1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12.5 - 17.5 m;
2. Ustala się docelowy przekrój uliczny, z jedno- lub dwustronnym chodnikiem.

§ 14.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obszar objęty planem przylega od zachodu do drogi krajowej. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z dróg niższych kategorii niż droga krajowa, poprzez istniejące skrzyżowania z tą drogą;
2. Ustala się, że układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolem 1KDD;
3. Na obszarze dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
4. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów na terenach o poszczególnych przeznaczeniach:
 - 1) 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie;
 - 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
5. W ramach określonych w punkcie 4 minimalnej ilości miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu;
6. Dla terenów i budynków łączących różne przeznaczenia, wymaganą minimalną ilość miejsc do parkowania należy przyjmować, jako sumę liczby miejsc do parkowania liczonych dla każdego z tych przeznaczeń;
7. Miejsca do parkowania mogą być lokalizowane zarówno w garażach jak i jako utwardzone miejsca do parkowania, w tym zadaszone wiatą.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej;
2. Projektowane sieci energetyczne należy realizować jako kablowe;
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
4. Ustala się odprowadzanie ścieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
5. Ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej i istniejącej sieci gazowej;
6. Do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
7. Ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zdalnych źródeł ciepła.

§ 16.

Na obszarze ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w następujących wysokościach:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW-S/UP i 1KDD - 0,1%.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN - 30%.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 18.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy