

R. S. STUDIO sp. z o.o.

mgr inż. arch. Rafał Schmidt

BIURO: KAMIEN, UL. BURSZTYNOWA 103
55-095 MIRKÓW K/WROCŁAWIA
TEL. 71-724-59-59; FAX: 71-791-63-76;
NIP: 896-154-19-65; REGON: 360-880-427
K R S : 0 0 0 0 5 5 2 2 4 0
INTERNET: www.rsstudio.com.pl
POCZTA: biuro@rsstudio.com.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MPZP PARKOWA

**STANOWIĄCY ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W REJONIE ULIC: OBROŃCÓW POKOJU, ŚW. JADWIGI
I KS. DZ. BOCHENKA W TRZEBNICY**

projekt

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA.....

OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA POZ.

OPRACOWANIE:

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY PRACOWNI "R.S.STUDIO"
pod kierunkiem mgr inż. arch. Rafała Schmidta**

Trzebnica, lipiec 2017 r.

projekt
UCHWAŁA NR.....
RADY
Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obrońców Pokoju, Św. Jadwigi i Ks. Dz. Bochenka w Trzebnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XIV/165/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obrońców Pokoju, Św. Jadwigi i Ks. Dz. Bochenka w Trzebnicy, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP PARKOWA, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obrońców Pokoju, Św. Jadwigi i Ks. Dz. Bochenka w Trzebnicy.**
- 2. Obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP PARKOWA, zostają wyrażone w postaci:**
 - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);

- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
 - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
 - b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki;
- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
 - a) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w formie zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) USŁUGACH NIEUCIĄŻLIWYCH - należy przez to rozumieć działalność niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów prawa lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 7) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku - po zewnętrznym obrysie ścian a kierunek oraz położenie, w tym miejscowe odległości względem pozostałych elementów zagospodarowania zostało określone na rysunku planu, z zastrzeżeniem, iż tak określona linia zabudowy nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - c) takich części wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;
- 8) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury - na zasadach określonych w §3, §4, §5 i §6 niniejszej uchwały;
- 9) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: parkingi, place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą;
- 10) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów, przy czym parametr ten nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu;

ROZDZIAŁ 2
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY
- USTALENIA OGÓLNE

§3.

O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

- 1) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego;
- 2) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach,
 - b) wyznaczanie miejsc parkingowych na całym obszarze planu musi uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym w zakresie minimalnej ilości miejsc oraz sposobu ich realizacji należy stosować zasady określone w aktualnych przepisach prawa w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz ruchu drogowego,
 - c) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce;
- 3) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi KDW 1
 - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych w drogi publiczne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
- 4) w obszarze objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE
TERENU - USTALENIA SZCZEGÓLNE

§4.

1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
2. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem M/U 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
 - b) usługi nieuciążliwe z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, obsługi ludności i przedsiębiorstw, w tym biura, agencje, pracownie wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz prowadzenia działalności usługowej z zakresu rzemiosła produkcyjnego,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,1, maksymalnie - 2,5
 - c) maksymalna wysokość - 3 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 14 m,
 - d) parametry dachu:

- dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45°, kryty szkłem, dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym,
 - dopuszcza się dach mansardowy kryty szkłem, dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub dach płaski o dowolnym pokryciu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10%,
- f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 75% powierzchni działki,
- g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
- dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - dla usług - minimalnie 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe / 40 m² powierzchni użytkowej obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,
- h) miejsca parkingowe należy urządzać jako terenowe, nadziemne lub wbudowane - w formie garażu lub parkingu, w tym także podziemnego.

3. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi z zakresu administracji, kultury, oświaty, porządku publicznego, opieki społecznej, ochrony zdrowia wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się lokalizację nowych budynków,
 - b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejącego budynku,
 - c) należy dążyć do maksymalnej ochrony starego drzewostanu zlokalizowanego wokół budynku,
 - d) gabaryty budynków - wysokość maksymalnie 16 m,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10%,
 - f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni terenu,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,1, maksymalnie - 1,8
 - h) parametry dachu:
 - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30-45°, kryty szkłem, dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym,
 - dopuszcza się dach mansardowy kryty szkłem, dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym lub dach płaski o dowolnym pokryciu,
 - i) w zakresie miejsc parkingowych obowiązują następujące zasady:
 - minimalna ilość miejsc parkingowych - 25 stanowisk,
 - miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - jako terenowe, nadziemne lub wbudowane - w formie garażu lub parkingu, w tym także podziemnego.

4. Wyznacza się teren parku, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZP 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: park wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie kształtowania terenu i układu alei dawnego cmentarza,
 - b) nawierzchnia alei parkowych - żwirowa,
 - c) wymóg zachowania i rewitalizacji zabytkowego ogrodzenia wzdłuż ul. Obrońców Pokoju,
 - d) istniejące szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
 - e) wyklucza się lokalizację trwałych obiektów kubaturowych.

5. Wyznacza się teren parku, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZP 2, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: park wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną w tym miejscami do parkowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportowo-rekreacyjne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie ukształtowania terenu i układu alei dawnego cmentarza,
 - b) nawierzchnia alei parkowych - żwirowa,
 - c) istniejące szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
 - d) wyklucza się lokalizację trwałych obiektów kubaturowych,
 - e) ewentualne miejsca do parkowania należy urządzić jako naziemne z nawierzchnią żwirową lub zieloną utwardzoną kratką betonową.

**ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§5.

1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
2. **Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 1, KDW 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 7 m dla drogi KDW 1,
 - 5 m dla drogi KDW 2,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników lub w formie ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§6.

1. **Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.**

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego - po rozbudowie.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem iż, budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania,
 - 2) dopuszcza się korektą przebiegu istniejących kablowych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą:
 - 1) ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne z zastosowaniem następujących zasad:
 - a) zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii, tj. energia słoneczna, biomasa, w tym drewno;
 - b) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 90%
 - c) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności, tj. powyżej 80%.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA
KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY
KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§7.

W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) dla pomników przyrody i terenów położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy zachować następujące zasady:
 - a) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, regulujących cele ochrony oraz zakazy dla ustanowionych pomników przyrody,
 - b) na obszarze objętym planem miejscowym stwierdzono - grupę trzech drzew - Lipy drobnolistnej (*Tilia cordata*) zlokalizowaną parku miejskim.

§8.

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem ZP 1 - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem M/U 1, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§9.

W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny, w szczególności rozplanowanie dróg i ulic, historyczne nawierzchnie ulic, chodników, historyczne obiekty techniczne, małą architekturę oraz główne założenia kompozycji zieleni,
 - b) w przypadku nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
 - c) wyklucza się możliwość:
 - umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
 - prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - lokalizacji wolnostojących konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi,
 - budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - d) dla parku miejskiego (dawnego cmentarza) należy:
 - dokonać rewaloryzacji obszaru z zachowaniem ukształtowania terenu i układu alejek cmentarza,
 - wprowadzić zwirowe nawierzchnie alejek,
 - kontynuować nasadzenia;
- 2) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązuje zasada, iż wszelkie zamierzenie inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy realizować w oparciu o aktualne przepisy prawa, w szczególności z zakresu ochrony zabytków;
- 4) ochronę obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące objekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - teren dawnego cmentarza z ogrodzeniem przy ulicy Obrońców Pokoju,
 - obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami,
 - b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:
 - należy zachować historyczny układ przestrzenny, kompozycję zabudowy oraz przebieg linii zabudowy,
 - teren dawnego cmentarza utrzymać jako zieleni parkową - na zasadach określonych w §4 niniejszej uchwały
- 5) następujące zasady ochrony krajobrazu:
 - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną, zabytkową zabudową miasta,
 - b) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną,
 - c) dla elewacji budynków stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w Trzebnicy.

ROZDZIAŁ 6 SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U 1, M/U 1, nie mniej niż 20 m
 - b) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m,
- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U 1, M/U 1, nie mniej niż 2000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U 1, M/U 1, od 70 do 90 stopni,
 - b) dla pozostałych terenów dopuszcza się od 20 do 90 stopni

ROZDZIAŁ 7 POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§11.

1. **Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości:**
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami U 1, M/U 1, - 30%,
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem ZP 1, KDW 1, KDW 2, - 0,1%.
2. **W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje tereny parków, dla których obowiązują następujące zasady:**
 - 1) dopuszcza się lokalizację zieleni w tym w formie pojedynczych drzew, założeń parkowych oraz pasów zieleni przyulicznej;

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii, wolnostojących konstrukcji wieżowych i masztów - z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rewaloryzacji historycznego układu oraz utrzymaniu porządku i obsłudze terenów i dróg,
- 4) wyklucza się lokalizację wolnostojących nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

3. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych - ze względu na brak takich terenów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby ustalania takich zasad.

**ROZDZIAŁ 8
USTALENIA KOŃCOWE**

§12.

1. **Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.**
2. **Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.**