

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 OLEŚNICKA,

**STANOWIĄCY ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
TERENÓW W REJONIE ULIC: KS. DZ. W. BOCHENKA,
OLEŚNICKIEJ, 3-GO MAJA 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: Ks. Dz. W. Bochenka, Oleśnickiej, 3-go Maja 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 XVII/195/16 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Ks. Dz. W. Bochenka, Oleśnickiej, 3-go Maja 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 uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

- 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP OLEŚNICKA, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Ks. Dz. W. Bochenka, Oleśnickiej, 3-go Maja w Trzebnicy, w której obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
 - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2. 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.

Ilekroć 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,
- c) w odniesieniu do istniejącego zainwestowania:
 - dopuszcza się utrzymanie obecnego przeznaczenia,
 - dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remonty,
 - wyklucza się możliwość rozbudowy istniejących budynków za wyjątkiem rozbudowy o części służące komunikacji w szczególności: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 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 następującej formie:
 - wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
 - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce,
 - 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 NIEUCIAŹLIWYCH - 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 elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada 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, dojścia, miejsca parkingowe - 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: 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;

- 11) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 12) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią 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, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości,
- 2) w zakresie miejsc parkingowych:
 - a) 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,
 - b) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,
- 3) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,
- 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 SZCZEGÓŁOWE

§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 usług publicznych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UP 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, administracji, opieki społecznej, ochrony zdrowia wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość elewacji - 13 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 40 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,

- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,1, maksymalnie - 1,0,
- e) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
- f) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
 - dla usług oświaty, wychowania, kultury, administracji, opieki społecznej, ochrony zdrowia - minimalnie 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 100 m² powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,
 - do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja lub na terenach UKD 1 oraz UKD 2.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość elewacji - 13 m,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej - 60 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 55%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,6, maksymalnie - 1,8 ,
 - e) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) dopuszcza się budowę łącznika podziemnego, łączącego projektowaną halę sportową z budynkiem szkoły,
 - g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
 - dla usług sportu i rekreacji - minimalnie 6 miejsc parkingowych,
 - dla pozostałych usług - 1 miejsce parkingowe / 40 m² powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,
 - do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja lub na terenie UKD 1.

4. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz kultury, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/UP 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną;
 - b) usługi publiczne z zakresu: kultury oraz oświaty i wychowania 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) gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość elewacji - 13 m,
 - maksymalna szerokość elewacji poszczególnych budynków - 35 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,1 , maksymalnie - 1,8,
 - e) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:

- dla usług sportu i rekreacji - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,
- dla usług kultury oraz oświaty i wychowania - minimalnie 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
- do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja lub na terenach UKD 1 oraz UKD 2.

5. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz parków, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/ZP 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
 - b) parki 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) gabaryty budynków:
 - maksymalna wysokość elewacji - 6 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 20 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalnie 0,1, maksymalnie - 0,5,
 - e) parametry dachu:
 - f) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - g) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
 - dla usług sportu i rekreacji - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 40 m² powierzchni obiektów lub ich części wskazanych pod usługi,
 - do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja lub na terenach UKD 1, UKD 2 lub UKD/W.

6. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami UKD 1, UKD 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane z komunikacją drogową oraz prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu, w szczególności: parkingi, miejsca postojowe i dojazdy - z wykluczeniem stacji paliw, wraz z zielenią oraz niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się możliwość wprowadzania zabudowy kubaturowej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%,
 - c) teren UKD 1 przeznaczony na lokalizację miejsc parkingowych i dojazdów na potrzeby terenów oznaczonych symbolami UP 1, US 1 oraz US/ZP 1,
 - d) teren UKD 2 przeznaczony na lokalizację miejsc parkingowych i dojazdów na potrzeby terenów oznaczonych symbolami UP 1, US 2, oraz US/ZP 1,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki (np. powierzchniowe rozpróśnienie na działce).

7. Wyznacza się teren obsługi komunikacji drogowej oraz infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UKD/W 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia związane z komunikacją drogową oraz prowadzeniem i zabezpieczaniem ruchu, w szczególności: parkingi, miejsca postojowe i dojazdy - z wykluczeniem stacji paliw wraz z zielenią, oraz niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi;
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę 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 możliwość wprowadzania zabudowy kubaturowej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%,
 - c) teren przeznaczony na lokalizację miejsca parkingowych i dojazdów na potrzeby terenu oznaczonego symbolem US/ZP 1.

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, KDW 3, 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:
 - 22 m dla drogi KDW 1,
 - 10 m dla drogi KDW 2,
 - 4,5 m dla drogi KDW 3,
 - 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 teren KDW 3 dopuszcza się budowę łącznika podziemnego, łączącego projektowaną halę sportową z budynkiem szkoły,
 - d) 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:**
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego,
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci wodociagowych stosownie do potrzeb z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu,
 - 3) dopuszcza się budowę nowych sieci wodociagowych dla umożliwienie rozwoju obszarów miasta wymagających zaopatrzenia w wodę zgodnie z obowiązującym wieloletnim planem rozbudowy i modernizacji urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych w gminie Trzebnica.
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 - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.**
7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się:**
 - 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej stosownie do potrzeb, z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.
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:**
 - 1) ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków,
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 3) dopuszcza się budowę nowych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania 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.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§8.

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę ujęć wody, dla których zostały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej na podstawie decyzji Starosty Trzebnickiego nr OŚRiL.6320.11.2012 z dnia 18.02.2013 r.,
- 2) 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 US, US/ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 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 „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) zachować i eksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w szczególności rozplanowanie dróg oraz linie zabudowy,
 - b) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - c) obowiązuja działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, skali oraz ukształtowania bryły nowych budynków,
 - e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną miasta tj. wysokość noworealizowanych obiektów należy dostosować do sąsiedniej historycznej zabudowy miejskiej,
 - f) wyklucza się możliwość:
 - stosowania tworzyw sztucznych jako materiału okładzinowego,
 - budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi,
 - prowadzenia napowietrznych linii infrastruktury technicznej,
 - umieszczania reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
- 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) ochronę obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) dla obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami:
 - zabytkowe układy zieleni należy poddać rewaloryzacji,
 - elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - nowa zabudowa powinna uwzględniać kontekst miejsca, sąsiedztwo zabytkowych obiektów i zespołów zabudowy oraz harmonizować z lokalną zabytkową zabudową,
 - b) dla zespołu kolejki wąskotorowej - obowiązuje wymóg zachowania i przeprowadzenia rewaloryzacji wiaduktu na trasie dawnej kolei (teren KDW 1);
- 4) w obrębie ukształtowanych terenów zielonych zachować wartościowy, stary drzewostan, istniejące układy kompozycyjne zieleni (aleje i szpalery drzew), należy stosować nawierzchnie odpowiednie dla terenów parkowych (trawa, alejki bite, miejsca parkingowe bite lub „zielone” utwardzane kratką);
- 5) następujące zasady ochrony krajobrazu:
 - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą zabytkową zabudową miasta,
 - b) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach i podmurówkach,
 - c) kolorystyka obiektów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miasta.

ROZDZIAŁ 6 SZCZEGÓŁOWE 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 US/ZP 1, US 2, nie mniej niż 30 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UP 1, US 1, nie mniej niż 40 m
 - c) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m,
- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem US 2, nie mniej niż 2500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem US/ZP 1, UP 1, nie mniej niż 3000 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem US 1, nie mniej niż 4000 m²,
 - d) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem UP 1, US 1, US 2, US/ZP 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 0,1 %.**
2. **W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje tereny usług sportu i rekreacji oraz parków, dla których obowiązują następujące zasady:**

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej, zieleni parkowej oraz w formie pojedynczych drzew,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii, konstrukcji wieżowych i masztów - z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z położenia obszaru w granicach strefy „B” 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 oraz 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 takiego zagospodarowania.

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.**