

Projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie
ulic: s. Hilgi Brzoski, Milickiej, Prusickiej, Roosevelta w Trzebnicy

wersja z dnia 29 grudnia 2017 r.

ID projektu: TRZ_031

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

Projektant

mgr inż. Paweł Niemiec

uprawnienia urbanistyczne nr 1685

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopizp

mgr inż. Kamil Czarny

uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

PROJEKT

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic:
s. Hilgi Brzoski, Milickiej, Prusickiej, Roosevelta w Trzebnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXII/233/16 z dnia 30 listopada 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: s. Hilgi Brzoski, Milickiej, Prusickiej, Roosevelta w Trzebnicy,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą Nr XXXV/397/17 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 grudnia 2017 r., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: s. Hilgi Brzoski, Milickiej, Prusickiej, Jędrzejowskiej, Roosevelta w Trzebnicy, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

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

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

PROJEKT

- e) ocieplenia,
- f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, z wyłączeniem budynków garażowych i gospodarczych; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2 m;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 10) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia, małą architekturę;
- 11) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica obszaru układu urbanistycznego miasta Trzebnicy ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;
- 12) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne wielorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) **zabudowa mieszkaniowo - usługowa** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych i gdzie dopuszcza się usługi, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym;

PROJEKT

- 4) **zabudowa usługowa** - tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki, zdrowia, odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji oraz myjnie samochodowe wraz z zielenią;
- 5) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, w tym myjnie samochodowe, składów i magazynów oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji wraz z zielenią;
- 6) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **drogi publiczne klasy głównej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **drogi publiczne klasy lokalnej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **drogi publiczne klasy dojazdowej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **drogi wewnętrzne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **infrastruktura techniczna – gazownictwo** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące dystrybucji gazu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 4,0 m, 6,0 m, 8,0 m, 10,0 m od terenów KD-G,
 - b) 6,0 m od terenów KD-L,
 - c) 4,0 m, 6,1 m od terenów KD-D,
 - d) 6,0 m od terenów KDW;
- 2) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 14,9 m od terenów KD-G,
 - b) 7,2 m od terenów KD-L,
 - c) 5,4 m, 9,2 m od terenów KD-D;
- 3) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

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

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

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

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

PROJEKT

- 4) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 5) wzdłuż cieków wodnych należy pozostawić ciąg ekologiczny o szerokości 1,5 metra po każdej stronie cieku z obowiązującym zakazem zabudowy budynkami;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1U, 2U, 3U, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 2MN/U należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane lokalizacją czynnego cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) U jako tereny pod szpitale i domy opieki społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia.

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

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

§ 12. 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z obszarem ewidencyjnym dla historycznego miasta oznaczoną na rysunku planu.

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

- 1) zachować historyczną linię zabudowy;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejących obiektów – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 4) nowa zabudowa o wysokości maksymalnie 9 metrów (nie dotyczy obiektów historycznych i innych istniejących w dniu wejścia w życie uchwały), które posiadają inną wysokość;
- 5) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 6) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w mieście budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
- 7) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 10) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej;
- 11) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 13) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 14) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 15) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

§ 13. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, według wykazu:

- 1) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 1, Trzebnica;
- 2) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 2, Trzebnica;
- 3) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 3, Trzebnica;
- 4) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 4, Trzebnica;
- 5) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 7, Trzebnica;
- 6) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 9, Trzebnica;
- 7) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 11, Trzebnica;
- 8) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 13, Trzebnica;
- 9) dom mieszkalny, ul. Jędrzejowska 15, Trzebnica;
- 10) zespół kolejki wąskotorowej, ul. Milicka 19, Trzebnica:
 - a) lokomotywnia I,
 - b) warsztaty mechaniczne,
 - c) lokomotywnia II,
 - d) budynki socjalne, biura;
- 11) dom mieszkalny, ul. Prusicka 14, Trzebnica;
- 12) dom mieszkalny, ul. Roosevelta 2,4, Trzebnica;
- 13) budynek techniczny ze stacją trafo, ul. Roosevelta 6a, Trzebnica.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
- 2) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
- 3) w przypadku rozbudowy obiektu stworzenie harmonijnej całości z istniejącą częścią.

§ 14. 1. Uwzględnia się ochronę konserwatorską stanowiska archeologiczne nr AZP 75-29/2/130, obozowisko, punkty osadnicze, w tym w okresie wczesnego średniowiecza i średniowiecza, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 1222/657/1988 z dnia 25.02.1988 r., oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie chronionego stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) nie mniejsza niż 720 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN, MN/U,
 - b) nie mniejsza niż 450 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
 - c) nie mniejsza niż 200 m² dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
 - d) nie mniejsza niż 500 m² dla zabudowy na terenach MW,
 - e) nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy na terenach U,
 - f) nie mniejsza niż 3000 m² dla zabudowy na terenach P/U,
 - g) nie mniejsza niż 10 m² dla terenu G;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) nie mniejsza niż 15 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN, MN/U,
 - b) nie mniejsza niż 10 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN,
 - c) nie mniejsza niż 8 m dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
 - d) nie mniejsza niż 20 m dla zabudowy na terenach MW, U,
 - e) nie mniejsza niż 30 m dla zabudowy na terenach P/U,
 - f) nie mniejsza niż 2 m dla terenu G;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

PROJEKT

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

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
 - 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
 - 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw w rozumieniu przepisów odrębnych, pomp ciepła, kolektorów słonecznych;
 - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
 - 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
 - 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
 - 6) lokalizację stacji transformatorowych w obudowie betonowej-prefabrykowanej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 18. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

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

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 3) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie wliczając w to garaż;
- 4) dla usług:
 - a) obiekty handlowe i gastronomiczne – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) inne obiekty usługowe – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 25 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, urządzenie nie mniej niż 0,8 miejsca do parkowania na 1 miejsce pracy;
- 6) dla terenu infrastruktury technicznej - gazownictwa nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;
- 7) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 8) lokalizacja miejsc do parkowania w formie wbudowanej, wolnostojącej lub otwartego parkingu terenowego;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej, szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamym z historycznym układem urbanistycznym, wysokość budynku nie większa niż 9 m;

PROJEKT

- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu;
 - 5) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 55°, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
 - 6) dla terenu 4MN pokrycie dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
 - 7) dla terenu 5MN, 6MN dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - 8) dla terenu 7MN dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40° i nie większym niż 55°, pokryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym matowym lub brązowym.
4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w ramach zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
 - 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
 - 3) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamym z historycznym układem urbanistycznym budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy z dachem jak dla budynku mieszkalnego;
 - 4) dla terenów poza strefą B ochrony konserwatorskiej tożsamą z historycznym układem urbanistycznym dachy jednospadowe lub płaskie, dla budynków o których mowa w pkt 2.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej 720 m²;
 - 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej 450 m²;
 - 3) dla działki w zabudowie szeregowej 200 m².
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) dla terenu 1MN z terenu 1KDW i 2KDW;
 - 2) dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN z terenu 1KD-D.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaskie dla dachów stromych pokrycie z dachówki w kolorze ceglastym.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 500 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenów 1KD-G i 1KD-L.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) budynki w zabudowie wolno stojącej;
 - 2) lokalizacja budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
 - 3) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;

PROJEKT

- 4) dla zabudowy mieszkaniowej dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55°;
 - 5) dla zabudowy usługowej dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaskie;
 - 6) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 720 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
- 1) dla terenu 1MN/U z terenu 2KDW;
 - 2) dla terenów 2MN/U, 3MN/U z terenu 1KD-D.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 7U, 10U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowa.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,4;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
 - 1) dla terenu 2U z terenów 2KD-G i 1KD-D;
 - 2) dla terenu 7U z terenów 5KD-G, 1KDW i 2KDW;
 - 3) dla terenu 10U z terenu 1KD-G.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowa.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje:
 - 1) dla tereny 3U 500 m²;
 - 2) dla tereny 4U 1000 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-D.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5U, 6U, 8U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowa.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;

PROJEKT

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
 - 1) dla terenów 5U, 8U z terenu 2KDW;
 - 2) dla terenu 6U z terenu 1KDW.

§ 26. 1. Dla terenów terenu oznaczonych oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1U, 9U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym stacje paliw.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy jednospadowe lub płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,7;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) urządzenia towarzyszące;
 - 2) lokalizację ścieżek rowerowych.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-G.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: objekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, pokryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym matowym lub brązowym lub płaskie.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-L.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje zakaz budowy budynków;
 - 2) dopuszcza się urządzenia wodne.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 3KD-G, 4KD-G, 5KD-G** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy głównej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 18,0 m, 19,5 m, 22,0 m, 30,0 m, 30,5 m, 31,5 m, 36,5 m, 38,9 m;
 - 2) droga klasy głównej.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) techniczne wyposażenia drogi;
 - 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 10,1 m, 10,7 m;
 - 2) droga klasy lokalnej.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) techniczne wyposażenia drogi;
 - 4) zieleń przydrożną.
5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 5,7 m, 11,3 m, 12,0 m;
 - 2) droga klasy dojazdowej.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) techniczne wyposażenia drogi;
 - 4) zieleń przydrożną.
5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: droga wewnętrzna.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 8,0 m, 10,0 m, 17,4 m, 25,0 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) techniczne wyposażenia drogi;
 - 3) zieleń przydrożną.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: infrastruktura techniczna - gazownictwo.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KD-D.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnicy.

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

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy*