

**tekst ujednoczony na podstawie UCHWAŁY NR/...RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY z dniar
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic:
Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy – w
obrębie ulicy Bolesława Chrobrego**

**UCHWAŁA NR XII/141/15
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
z dnia 23 grudnia 2015 r**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic:
Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIV/377/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętego w formie ujednoczonego tekstu uchwałą Nr III/19/14 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 30 grudnia 2014 r. uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Przedmiot ustaleń planu**

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy, zwany dalej „planem”.

§2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica”;
- 2) nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Na rysunku planu poszczególne tereny oznaczone zostały symbolami określającymi numer oraz literowy symbol przeznaczenia terenu o funkcjach opisanych ustaleniami planu.

§5. Przebieg zdefiniowanych w ustaleniach planu linii rozgraniczających, obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§6. Przebieg zdefiniowanej w ustaleniach planu granicy opracowania należy określać poprzez odczyt osi przebiegających do niej równoległe linii rozgraniczających.

§7. Dopuszcza się zachowanie parametrów kształtowania istniejącej zabudowy w obszarze objętym ustaleniami planu, parametry kształtowania zabudowy określone w przepisach szczegółowych odnoszą się do budowy oraz odbudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków.

§8. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „biura” – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi;
- 2) „dach symetryczny” – należy przez to rozumieć dach lub odcinek dachu przykrywający segment budynku, dwu- lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połączeń, wsparty na jednej kalenicy głównej;
- 3) „elewacja frontowa” – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku drogi publicznej lub nieruchomości wydzielonej dla potrzeb dojazdu, w przypadku budynków narożnych należy przez to rozumieć dwie elewacje narożnika znajdującego się u zbiegu dróg;
- 4) „gastronomia” – należy przez to rozumieć restaurację, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej;
- 5) „handel detaliczny” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m² oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 6) „maksymalnej wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku w stanie nienaruszonym robotami ziemnymi, do górnej krawędzi dachu (kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachu);
- 7) „mieszkania towarzyszące” – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 8) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych (nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, murami oporowymi i innymi konstrukcjami tego typu), następujące części składowe budynku mogą tę linię przekroczyć:
 - a) elementy izolacji termicznej (bez ograniczeń w ich grubości),
 - b) gzymsy i okapy (na odległość do 1.00m),
 - c) balkony, werandy, galerie, wykusze (na odległość do 2.00m),
 - d) schody, ganki, zadaszenia wejściowe (na odległość do 1.50m);
- 9) „obowiązująca linia zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi stać przynajmniej jeden fragment elewacji frontowej lub obrysu zewnętrznego budynku o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, ponadto:

- a) następujące części składowe budynku mogą tę linię przekroczyć:
 - elementy izolacji termicznej (bez ograniczeń w ich grubości),
 - gzymsy i okapy (na odległość do 1.00m),
 - balkony, werandy, galerie, wykusze (na odległość do 2.00m),
 - schody, ganki, zadaszenia wejściowe (na odległość do 1.50m),
 - b) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków gospodarczych, altan, garaży, dopuszcza się lokalizowanie ich w głębi działki budowlanej;
- 10) usługi drobne"- należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową- o lokalnym znaczeniu tj. handel detaliczny i inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) "uzupełniające przeznaczenie terenu"- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia terenu określonego przepisami planu, jednocześnie lub po realizacji obiektów opisanych zdefiniowanych przeznaczeniem terenu.

Rozdział 2

Zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§9. Obszar objęty ustaleniami planu leży w całości w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. W granicach strefy ustala wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. 1. Część obszaru objętego ustaleniami planu leży w zasięgu strefy „A” ochrony konserwatorskiej pozostałości przedlokacyjnego układu przestrzennego miasta, tak zwanej „Wsi Polskiej” (wpisanych do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr A/1856/416 z dnia 12.02.1956 r.).

2. W granicach strefy ustala się:

- 1) dla zabudowy:
 - a) nakaz utrzymania:
 - skali, gabarytów zabudowy, jej historycznego ukształtowania,
 - formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów architektury,
 - b) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, zastosowanych w istniejących obiektach,
 - c) stosowanie pokryć dachowych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,
 - d) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - e) w toku uzyskania pozwolenia na budowę obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla obszaru strefy:
 - a) nakaz zachowania priorytetu ochrony elementów dziedzictwa kulturowego nad działalnością inwestycyjną,
 - b) należy dostosować współczesną funkcję budynków do wartości zabytkowych obiektów i obszaru strefy, w przypadku nowych inwestycji należy preferować te, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zagospodarowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących relacji przestrzennych pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektów i terenów,
 - c) elementy dysharmonizujące, nie spełniające wymagań ochrony strefy winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne, przebudowa obiektu dysharmonijnego dopuszczalna jest przy zachowaniu warunków określonych dla nowej zabudowy oraz przy zachowaniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także ochrony wartości zabytkowych obszaru,
 - d) zakaz lokalizacji reklam i banerów,
 - e) zakaz lokalizacji wolnostojących zbiorników na gaz do celów grzewczych,
 - f) nakaz utrzymania:
 - historycznego układu przestrzennego (rozplanowania układu dróg, historycznych linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni) oraz historycznych elementów tego układu (nawierzchni dróg, historycznych obiektów technicznych, małej architektury),
 - wielkości działek i zasad ich parcelacji,
 - usytuowania wjazdów na działki z dopuszczeniem modernizacji nawierzchni dróg i wjazdów,
 - zabytkowej zieleni, rozplanowania ścieżek, elementów ogrodzenia,

- g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma materiału i wysokość ogrodzeń powinna nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
- h) nakaz dostosowania rodzaju i kompozycji nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań,
- i) zakaz budowy nowych napowietrznych linii technicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami podziemnymi,
- j) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

§11. 1. Część obszaru objętego ustaleniami planu leży w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, której ustanowienie służy ochronie elementów historycznego układu przestrzennego miasta oraz jego powiązań z terenami zieleni i krajobrazem w otoczeniu.

2. W granicach strefy ustala się:

- 1) zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy oraz kompozycji układów zieleni;
- 2) dopuszczenie restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem ich obecnej lub planowanej funkcji do wartości obiektów i zachowaniem ich zabytkowego charakteru;
- 3) prowadzenie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 4) preferowanie inwestycji stanowiących rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zagospodarowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących relacji przestrzennych, pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektów i terenów;
- 5) elementy dysharmonizujące, nie spełniające wymagań ochrony strefy winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne, przebudowa obiektu dysharmonijnego dopuszczalna jest przy zachowaniu warunków określonych dla nowej zabudowy oraz przy zachowaniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także ochrony wartości zabytkowych obszaru;
- 6) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej, lokalnej tradycji budowlanej;
- 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, wysokość nowej zabudowy należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej, sąsiedniej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 8) stosowanie pokryć dachowych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 9) zakaz lokalizacji wolnostojących zbiorników na gaz do celów grzewczych;
- 10) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;
- 11) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma materiału i wysokość ogrodzeń powinna nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 12) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej;
- 13) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 14) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 15) zakaz montażu reklam i tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, dopuszcza się montaż tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów obiektów handlowych i zakładów w miejscach na to wyznaczonych we właściwej, nieagresywnej formie;
- 16) zakaz budowy nowych napowietrznych linii technicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami podziemnymi.

§12. Część obszaru objętego ustaleniami planu leży w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków, w jego zasięgu:

- 1) dla budynków i innych obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ustalenia par. 15 ust. 2, 3 niniejszej uchwały;
- 2) nowa zabudowa na powinna nawiązywać do historycznej zabudowy tego obszaru w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§13. 1. W obszarze objętym ustaleniami planu znajdują się następujące obiekty, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) budynki:
 - a) ul. Bolesława Chrobrego 20, 22- budynki mieszkalne (teren 10MN),
 - b) ul. Bolesława Chrobrego 43- budynek mieszkalny, budynek gospodarczy (teren 11MN),
 - c) ul. Ogrodowa 6- budynek mieszkalny, budynek gospodarczy (teren 1RM),
 - d) ul. Ogrodowa 8, 12- budynki mieszkalne (teren 8MN),
 - e) ul. Ogrodowa 10- budynek mieszkalny (teren 7MN),
 - f) ul. Ogrodowa 15, 17- budynki mieszkalne (teren 9MN);
- 2) obiekt inżynierski: ul. Mostowa- wiadukt kolejowy (teren 2KP).

2. Dla wymienionych wyżej budynków obowiązują następujące wymogi ochrony zabytkowej zabudowy:

- 1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, przebudową, rozbudową wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 2) nakaz zachowania historycznej bryły budynku, w tym układu i geometrii połaci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami;
- 3) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych elewacji zabytkowych budynków wraz z detalem architektonicznym, w przypadku zniszczenia lub degradacji historycznej substancji architektonicznej;
- 4) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);
- 5) zakaz przebudowy polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachodachówki, blachy, papy, gontu papowego, z wyłączeniem:
 - a) budynków na których ten typ pokrycia był stosowany historycznie,
 - b) bieżących napraw wymienionych typów pokrycia na innych budynkach;
- 7) dopuszczenie stosowania jako pokryć łupka (lub jego syntetycznych odpowiedników), pokryć ceramicznych oraz innych historycznie wykorzystywanych w regionie;
- 8) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku pod względem wymiarów oraz rozmieszczenia;
- 9) zakaz wymiany okien i drzwi na wykonane z tworzyw sztucznych, dopuszczenie wymiany okien i drzwi na nowe, pod warunkiem zachowania pierwotnego tworzywa zastosowanego do ich wykonania (metal, drewno) oraz przy zachowaniu podstawowych cech pierwotnie stosowanych elementów (geometrii, podziałów, ilości przeszkleń);
- 10) dopuszczenie montażu elewacyjnych instalacji technicznych wyłącznie z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

3. Dla wymienionego wyżej obiektu inżynierskiego (wiaduktu kolejowego) obowiązują następujące wymogi ochrony: zakaz przebudowy naruszającej historyczną formę i substancję obiektu.

4. Zasób Gminnej Ewidencji Zabytków stanowi listę otwartą, podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§14. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających tereny:
 - a) usług sportu i rekreacji 1US,
 - b) zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP,
 - c) dróg:
 - zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 2aKDL,
 - dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 2aKDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 2aKDW 3KDW,

- d) ciągi pieszo jezdne, oznaczonych symbolami 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj, 5KDpj, 6KDpj, 7KDpj,
 - e) komunikacji pieszej 1KP, 1aKP, 2KP;
- 2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działki: 800,00 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° do 90°;
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§16. 1. Plan ustala następujące strefy sanitarne Cmentarza Komunalnego:

- 1) zewnętrzną w zasięgu od 50 do 150 m od granic nieruchomości, na której jest położony, w obszarze strefy ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych pod warunkiem ich podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zakaz budowy studni i ujęć wody;
- 2) wewnętrzną w zasięgu 50 m od granic nieruchomości, na której jest położony, w obszarze strefy ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów zakładów produkcji żywności, żywienia zbiorowego, przechowywania żywności, budynków mieszkalnych,
 - b) zakaz budowy studni i ujęć wody.

2. W granicach objętych ustaleniami planu ustala się ponadto zakaz budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem
 - a) z dróg:
 - zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 2aKDL,
 - dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 2aKDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
 - wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 2aKDW, 3KDW,
 - b) z ciągów pieszo jezdnych, oznaczonych symbolami 1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj, 5KDpj, 6KDpj, 7KDpj,
 - c) terenów komunikacji pieszej 1KP, 1aKP, 2KP;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18. Ustala się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym jego ustaleniami jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych Gminy.

§19. Ustala się lokalizację nowo budowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach:

- 1) linii rozgraniczających tereny komunikacji drogowej;

2) nieruchomości przyległych.

§20. 1. Dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy systemu sieci wodociągowych w powiązaniu z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dopuszczenie stosowania następujących, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę:
- 3) istniejących studni kopanych i głębinowych;
- 4) budowy nowych studni głębinowych.

2. Stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę dopuszcza się w granicach terenów, na których budowa gminnych sieci wodociągowych nie jest uzasadniona ekonomicznie lub występują techniczne ograniczenia dla budowy sieci.

§21. Dla odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych ustala się obowiązek podczyszczania i neutralizowania zawartych w nich węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych na terenach utwardzonych przed ich odprowadzeniem do odbiornika, ponadto ustala się:

- 1) na terenach komunikacji drogowej:
 - a) eksploatację istniejących rowów odwadniających,
 - b) budowę rowów oraz sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) na terenach zabudowy:
 - a) gospodarowanie wodami opadowymi w granicach działki,
 - b) budowę sieci kanalizacji deszczowej.

§22. Na terenach rolniczych znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych- rowy i drenowanie, dla ich prawidłowego funkcjonowania ustala się:

- 1) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód;
- 2) zakaz zmian stanu wód na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 3) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.

§23. 1. Dla odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, składającego się z:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - b) rurociągów tłocznych,
 - c) przepompowni;
- 2) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowych:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach, których powierzchnia i rozmieszczenie umożliwia zagospodarowanie oczyszczonych ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

2. Obowiązuje nakaz przyłączenia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Budowę indywidualnych odbiorników ścieków bytowych dopuszcza się do czasu budowy sieci kanalizacyjnej oraz w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej nie jest uzasadniona ekonomicznie lub występują techniczne ograniczenia dla budowy sieci.

§24. Dla sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia ustala się:

- 1) utrzymanie zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy lub przemieszczenia stacji transformatorowych dla zapewnienia zasilania planowanych obiektów;
- 3) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia;
- 4) dopuszczenie skablowania lub zmiany przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszczenie montażu instalacji fotowoltaicznych o mocy do 100 kW w granicach terenów:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 5aMN, 11MN, 1MWU, 12MN, 13MN, 14MN, 17MN 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 24aMN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 33MN, 33aMN, 33bMN,
 - b) 1U, 2U,
 - c) 1US,
 - d) 1P, 4P.

§25. W zakresie paliw gazowych dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych, z ograniczeniami ustalonymi w przepisach par. 10 ust. 2 pkt 2) lit. e) oraz par. 11 ust. 2 pkt 9) niniejszej uchwały.

§26. 1. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej działających w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze:

- 1) energię elektryczną;
- 2) paliwa:
 - a) gaz,
 - b) węgiel,
 - c) olej opałowy,
 - d) drewno,
- 3) alternatywne źródła energii:
 - a) kolektory słoneczne,
 - b) pompy ciepła.

2. Dopuszcza się zarówno stosowanie wymienionych wyżej źródeł energii na cele grzewcze, jak i instalacji hybrydowych, łączących więcej niż jeden czynnik grzewczy.

§27. Dla sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci.

§28. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§29. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 1% dla terenów:
 - a) usług sportu i rekreacji: US,
 - b) lasów: ZL,
 - c) zieleni urządzonej: ZP,
 - d) ogrodów działkowych: ZD,
 - e) komunikacji pieszej: KP,
 - f) komunikacji drogowej:
 - dróg zbiorczych: KDZ,
 - dróg lokalnych: KDL,
 - dróg dojazdowych: KDD,
 - dróg wewnętrznych KDW,
 - g) ciągów pieszo-jezdnich: KDpj,
 - h) obsługi komunikacji samochodowej: KS,
 - i) infrastruktury technicznej:
 - energetyki: E,
 - gazownictwa: G,
 - wodociągów: W;
- 2) w wysokości 30% dla terenów:

- a) zabudowy mieszkaniowej:
 - jednorodzinnej: MN,
 - wielorodzinnej: MW,
 - wielorodzinnej z wbudowanymi usługami: MWU,
- b) zabudowy usługowej: U,
- c) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych RM,
- d) obiektów produkcyjnych: P.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓLWE

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN, 8MN, 9MN, 10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) handel detaliczny,
 - c) usługi drobne,
 - d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - e) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) nakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży, wyłącznie jako obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - c) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połą dachowych budynków (budynku mieszkalnego, garaży, budynków gospodarczych) w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w strefie „A” ochrony konserwatorskiej pozostałości przedlokacyjnego układu przestrzennego miasta, tak zwanej „Wsi Polskiej” (wpisanego do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr A/1856/ 416 z dnia 12.02.1956 r.)- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 11 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,
 - e) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (tereny: 8MN, 9MN, 10MN)- zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - a) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połąci w zakresie 35° do 45°,
 - d) nakaz stosowania na budynkach pokryć dachowych ceramicznych w kolorze ceglastym matowym,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 9.00m,
 - f) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

- w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,00m².

§31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 11MN, 14MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 25MN, 26MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) usługi drobne,
 - c) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - d) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży, wyłącznie jako obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - c) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (tereny: 7MN, 11MN)- zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
 - f) nakaz stosowania na budynkach pokryć dachowych ceramicznych lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym (tereny: 4MN, 7MN, 11MN),
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10.00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 800,00m² (teren 19MN),
 - 1000,00m² (pozostałe tereny).

§32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MN, 13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, usługi drobne:
 - wbudowane w zakresie dopuszczonym przepisami odrębnymi,
 - zajmujące nie więcej niż 5% powierzchni działki w przypadku ich lokalizacji w nowym, odrębnym budynku usługowym,
 - b) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - c) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,

- d) zieleni urządzona,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży, wyłącznie jako obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - c) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków (budynku mieszkalnego, garaży, budynków gospodarczych) w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10.00m,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej.

§33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN-5aMN, 21MN, 23MN, 24MN, 24aMN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 33aMN, 33bMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) handel detaliczny,
 - c) usługi drobne,
 - d) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - e) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - f) zieleni urządzona,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych,
 - b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży, wyłącznie jako obiektów towarzyszących istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
 - c) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków (budynku mieszkalnego, garaży, budynków gospodarczych) w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 10.00m,
- g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
- h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,00m².

§34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - b) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - c) zieleń urządzonej,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) dopuszczenie stosowania dachów 25° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - określonej przeznaczeniem terenu 12.00m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: 5.00m,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do: 16.00m,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej.

§35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - b) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - c) zieleń urządzonej,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania usług, w tym usług publicznych (kultury, oświaty, zdrowia) jako uzupełniającego przeznaczenia terenu w formie:
 - wbudowanej w parterach budynków określonych przeznaczeniem terenu,

- budynków wolnostojących,
- b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - określonej przeznaczeniem terenu 12.00m,
 - dla garaży i budynków gospodarczych: 5.00m,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do: 16.00m,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej.

Rozdział 2

Tereny usług

§36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (z zakresu administracji, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi drobne,
 - b) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - c) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.50,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 20° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12.00m,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do: 16.00m,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości spełniającej wymienione warunki:
 - 12 miejsc postojowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - 1 miejsce postojowe 40 m² powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych na usługi.

§37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej (sportu i rekreacji, z zakresu administracji, handlu detalicznego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi drobne,
 - b) zabudowa gospodarcza, w tym garaże,
 - c) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie przekrycia boisk sportowych namiotami na konstrukcji szkieletowej,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.50,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci w zakresie 20° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 12.00m,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do: 16.00m,
 - h) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości spełniającej wymienione warunki:
 - 6 miejsc postojowych w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - 1 miejsce postojowe 40 m² powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych na usługi.

§38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji (Stadion Miejski);
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) usługi: gastronomii, handlu, kultury, zdrowia,
 - b) biura,
 - c) zabudowa gospodarcza,
 - d) komunikacja piesza,
 - e) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.40,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania o nachyleniu połaci w zakresie od 0° do 45°,

- f) maksymalna wysokość zabudowy: 12.00m,
- g) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości:
 - 24 miejsca postojowe w formie stanowisk postojowych w obrębie działki budowlanej,
 - 1 miejsce postojowe na każde 2 stanowiska pracy na jednej zmianie w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej.

Rozdział 3

Tereny użytkowane rolniczo

§39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa gospodarcza,
 - c) garaże, miejsca postojowe, dojazdy,
 - d) zieleń,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych obiektów budowlanych w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy zagrodowej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w strefie „A” ochrony konserwatorskiej pozostałości przedlokacyjnego układu przestrzennego miasta, tak zwanej „Wsi Polskiej” (wpisanego do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr A/1856/ 416 z dnia 12.02.1956 r.)- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 11 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,
 - e) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków- zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.50,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 30° do 45°,
 - f) nakaz stosowania na budynkach pokryć dachowych ceramicznych w kolorze ceglastym matowym,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00m,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00m,
 - i) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych:
 - w minimalnej ilości 1 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - w formie stanowisk postojowych lub garaży w obrębie działki budowlanej,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,00m².

Rozdział 4

Tereny zabudowy techniczno- produkcyjnej

§40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P, 2P, 3P, 4P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) składy,
 - b) magazyny,

- c) usługi,
 - d) biura,
 - e) handel detaliczny,
 - f) usługi drobne,
 - g) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
- a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w strefie „A” ochrony konserwatorskiej pozostałości przedlokacyjnego układu przestrzennego miasta, tak zwanej „Wsi Polskiej” (wpisanego do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr A/1856/ 416 z dnia 12.02.1956 r.)- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 11 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 2.10,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.70,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10.00m,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w minimalnej ilości:
 - przemysłowej, składowej, magazynowej, baz transportu i logistyki: 1 miejsce postojowe na każde 2 stanowiska pracy na jednej zmianie dla zabudowy produkcyjnej,
 - 1 miejsce postojowe 40 m² powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych na usługi,
 - w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania działki budowlanej poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

Rozdział 5

Tereny zieleni

§41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały.

§42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszczenie rozbudowy układu komunikacji pieszej w obrębie terenów zieleni o nowe ścieżki i aleje,
 - c) dopuszczenie przebudowy nawierzchni ciągów pieszych,

- d) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu części terenów,
- e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) dopuszczenie nasadzeń,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90% powierzchni działki;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;

§43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) dopuszczenie rozbudowy układu komunikacji pieszej w obrębie terenów zieleni o nowe ścieżki i aleje,
 - c) dopuszczenie przebudowy nawierzchni ciągów pieszych,
 - d) dopuszczenie specjalnych rozwiązań, służących oświetleniu części terenów,
 - e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczenie zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) dopuszczenie nasadzeń;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90% powierzchni działki;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały.

§44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZD, 2ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny ogrodów działkowych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) komunikacja piesza,
 - b) komunikacja wewnętrzna i miejsca postojowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie prowadzenia gospodarki rolnej, sadowniczej i ogrodniczej zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszczenie zabudowy w formie altan, obiektów małej architektury,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - d) nie określa się przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 4,00m.

Rozdział 6 Tereny komunikacji

§45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczna, zbiorcza;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,00 do 20,00 m, w granicach władania zarządcy;
- 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 2aKDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne, lokalne;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KDL- od 8,00 do 22,00 m, w granicach władania zarządcy,
 - b) teren 2KDL i 2aKDL - 12,00 m;
- 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 2aKDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne, dojazdowe;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KDD- od 8,00 do 11,00m, w granicach władania zarządcy,
 - b) teren 2KDD - 12,00 m,
 - c) teren 3KDD- od 4,00 do 9,00m, w granicach władania zarządcy,
 - d) teren 4KDD- od 9,00 do 19,00m,
 - e) teren 5KDD- 10,00 m;
 - f) teren 2aKDD - od 10 do 12m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 2aKDW, 3KDW** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w

zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KDW- od 6,00 do 10,00m,
 - b) teren 2KDW 2aKDW - od 8,00 do 10,00m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren 3KDW- 10,00m;
- 4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi:
 - obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - elementów odwodnienia,
 - chodników, ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDpj, 2KDpj, 3KDpj, 4KDpj, 5KDpj, 6KDpj, 7KDpj** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciągi pieszo- jezdne;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - teren 3KDpj- od 6,00 do 8,00 m,
 - teren 4KDpj- od 4,00 do 7,50 m,
 - teren 5KDpj- 6,00 m,
 - teren 9KDpj- od 6,00 do 12,00 m,
 - teren 11KDpj- od 6,00 do 8,00 m,
 - teren 12KDpj- 6,00 m,
 - b) zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ciągów pieszo- jezdnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP, 1aKP, 2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszej i rowerowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy nawierzchni,
 - b) dopuszczenie ruchu pieszego i rowerowego,
 - c) dopuszczenie obiektów małej architektury oraz rozwiązań, służących oświetleniu,
 - d) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni urządzonej,
 - e) nakaz dostosowania nawierzchni dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - f) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla wiaduktu kolejowego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków (teren 2KP)- zgodnie z par. 13 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) teren 1KP- od 6,00 do 19,00 m,
 - b) teren 2KP- od 6,00 do 27,00 m,
 - c) teren 1aKP - zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji drogowej - parkingi samochodów osobowych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie budowy zapór, progów zwalniających oraz innych urządzeń służących uspokojeniu ruchu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - b) nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu postojowego;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 10 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - b) nakaz rezerwowania minimalnej powierzchni 25m² na jedno stanowisko postojowe dla samochodu osobowego (liczone wraz z przypadającą na nie powierzchnią dojazdu);
- 7) dopuszczenie wprowadzania podziałów nieruchomości dla potrzeb poszerzeń pasów drogowych w otoczeniu oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

Tereny infrastruktury technicznej

§52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 2aE, 3E** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej- energetyki;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń,
 - b) inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%.

§53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1G** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej- gazownictwa;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń,
 - b) inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych - zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5.00m,

e) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.

§54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1W, 2W, 3W** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej- wodociągów;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - a) zieleń,
 - b) inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:
 - a) w zakresie położenia w strefie „A” ochrony konserwatorskiej pozostałości przedlokacyjnego układu przestrzennego miasta, tak zwanej „Wsi Polskiej” (wpisanego do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr A/1856/ 416 z dnia 12.02.1956 r.)- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 11 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - c) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.80,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.10,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 8.00m,
 - e) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§55. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

§56. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Trzebnicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska w Trzebnicy przyjmuje następujące rozstrzygnięcie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy:

§1. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2014 r. do 23 kwietnia 2014 r., w ustalonym przez Burmistrza terminie do dnia 16 maja 2014 r.:

- 1) z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie zaktualizowania podkładów mapowych;
- 2) z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie braku zgody na przebieg drogi;
- 3) z dnia 13 maja 2014 r. w sprawie zmiany zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej na dz. 35/5 AM22;
- 4) z dnia 14 maja 2014 r. sprawie dopuszczenia na dz. 26/1, 26/2 AM29 zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 5) z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie zmiany odległości linii zabudowy od dróg na terenie 29MN.

§2. Nie uwzględnia się uwagi z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie opisanie szerokości drogi jako 5m pomiędzy terenami 17MN, 31MN, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2014 r. do 12 sierpnia 2014 r., w ustalonym przez Burmistrza terminie do dnia 11 września 2014 r.

§3. Nie uwzględnia się uwagi z dnia 2 lutego 2015 r. w sprawie opisanie szerokości drogi na dz. 30 AM 31 na 8 m, złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2014 r. do 20 stycznia 2015 r., w ustalonym przez Burmistrza terminie do dnia 3 lutego 2015 r.

§4. Nie uwzględnia się następujących uwag, złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 maja 2015 r. do 15 czerwca 2015 r., w ustalonym przez Burmistrza terminie do dnia 29 czerwca 2015 r.:

- 1) z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia na nowo przebiegu drogi, by omijała działki prywatne;
- 2) z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie zmniejszenia szerokości drogi do 6m lub przesunięcie działki nr 47 o 4m bliżej drogi gminnej – ul. Wrocławskiej;
- 3) z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie zapytania, czy do zapisów planu ma zastosowanie art. 37 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003.
- 4) z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie pozostawienia maksymalnej wysokości zabudowy jak w obecnie obowiązującym planie.

§5. Nie uwzględnia się uwagi z dnia 14 października 2015 r. w sprawie zmiany minimalnej powierzchni działki po podziale na 700 m², złożonej do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 sierpnia 2015 r. do 29 września 2015 r., w ustalonym przez Burmistrza terminie do dnia 14 października 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska w Trzebnicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu,
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowej,
 - b) kanalizacyjnej.

§ 2. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały Nr XXXIV/377/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazach. W zakresie wymagań ochrony środowiska w dotychczasowym użytkowaniu utrzymano istniejące tereny lasów. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miejskiej wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla:

- 1) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) strefy „A” ochrony konserwatorskiej pozostałości przedlokacyjnego układu przestrzennego miasta, tak zwanej „Wsi Polskiej” (wpisanych do rejestru Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr A/1856/416 z dnia 12.02.1956 r.);
- 3) strefy „B” ochrony konserwatorskiej, której ustanowienie służy ochronie elementów historycznego układu przestrzennego miasta oraz jego powiązań z terenami zieleni i krajobrazem w otoczeniu;
- 4) obszaru Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 5) obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. W przedmiotowym obszarze odnotowuje się tendencję rezygnacji z rolniczego wykorzystania terenów i stopniowego przekształcania ich w tereny zabudowy. Wiodąca funkcja terenu (sądów owocowych, w mniejszym stopniu innych terenów wykorzystywanych rolniczo) ustępuje funkcji mieszkaniowej w związku ze zmniejszeniem opłacalności prowadzenie upraw, przy jednoczesnym atrakcyjnym położeniu obszaru względem centralnej części miasta.

W szerokim zakresie uwzględniono zagadnienia prawa własności. Uwzględniono wniosku mieszkańców, projekt planu był ponadto pięciokrotnie wykładany do publicznego wglądu, co miało na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, składanych przez zainteresowane podmioty uwag.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania 5 tur wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących zasad obsługi komunikacyjnej obszaru. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego, w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe elementy.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej miasta Trzebnica. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych, odrębnie wydzielono ciąg pieszo rowerowy w centralnej części obszaru, komunikujący tereny zabudowy z centralną częścią miasta.

Część obszaru opracowania należy do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej miasta Trzebnica, w granicach tych terenów zapisy planu służą uzupełnianiu istniejącej zabudowy. Możliwości w tym zakresie są jednak ograniczone, zważywszy małą liczbę wolnych od zabudowy działek budowlanych w tym rejonie. Stąd celowe wydaje się wyznaczenie terenów nowej zabudowy w ich otoczeniu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne,

gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Podejmując uchwałę Nr XXXIV/377/13 z dnia 28 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy Rada Miejska w Trzebnicy dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wynikami analizy, sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy podyktowane jest koniecznością dostosowania zapisów planu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz doprowadzenie do jego zgodności z przewidywanymi rozwiązaniami przyjętymi w Studium, jak również konieczność ogłoszenia tekstu jednolitego przedmiotowego planu w związku ze stanowiskiem Rządowego Centrum Legislacji w sprawie obowiązku sporządzania tekstów jednolitych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami, teren położony w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy jest obszarem bardzo atrakcyjnym dla inwestorów. Obszar ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi ekspresowej S5 a także centrum miasta Trzebnica, która obecnie skupia na sobie bardzo dużą uwagę inwestorów. Duże zainteresowanie wyrażone jest między innymi w ilości złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów na cele mieszkaniowe zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jak i o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

Przewidywane rozwiązania planu będą zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Trzebnicy nr XXVII/268/2012 z dnia 26.09.2012 r. Studium podlegało w toku prac planistycznych nad projektem planu zmianom. Obecnie obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętego w formie ujednoliconego tekstu uchwałą Nr III/19/14 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 30 grudnia 2014 r.

Ustalenia planu są zgodne treścią z treścią analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętą uchwałą Nr XLII/431/10 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 26 października 2010 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem:

- 1) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu podatków od nieruchomości,
- 2) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu opłat planistycznych,
- 3) uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu opłat adiacenckich.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,

- 2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu,
- 3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgodnieniu,
- 4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2014 r. do 22 kwietnia 2014 r., w dniu 2 kwietnia 2014 r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza uwag złożonych do projektu planu w terminie do dnia 16 maja 2014 r. ponowiono część procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Termin drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 14 lipca 2014 r. do 12 sierpnia 2014 r. W dniu 16 lipca 2014 r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza uwag złożonych do projektu planu w terminie do dnia 11 września 2014 r. ponowiono część procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Termin trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 29 grudnia 2014 r. do 20 stycznia 2015 r. W dniu 14 stycznia 2015 r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza uwag złożonych do projektu planu w terminie do dnia 11 września 2014 r. ponowiono część procedury planistycznej w zakresie ponownienia uzgodnień z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Termin czwartego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 15 maja 2015 r. do 15 czerwca 2015 r. W dniu 18 maja 2015 r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza uwag złożonych do projektu planu w terminie do dnia 29 czerwca 2015 r. ponowiono część procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Termin piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ustalono w dniach od 28 sierpnia 2015 r. do 29 września 2015 r. W dniu 9 września 2015 r. przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W podanym przez Burmistrza w terminie do dnia 14 października 2015 r. do projektu planu wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do uchwały. Stwierdzono w nim, że zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy, są:

- 1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu,
- 2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) wodociągowej,
 - b) kanalizacyjnej.

Rada Miejska, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętego w formie ujednoliconego tekstu uchwałą Nr III/19/14 Rady Miejskiej Trzebnicy z dnia 30 grudnia 2014 r.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zm.):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
 - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.