

UCHWAŁA NR XXVII/269/12
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
z dnia 26 września 2012 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Trzebnica w rejonie ulic Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej dla terenu oznaczonego jednostką strukturalną MN 9

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. nr 48, poz. 327, [Nr 138, poz. 974](#) i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241),

w związku z uchwałą nr XX/160/11 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Trzebnica w rejonie ulic Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej dla terenu oznaczonego jednostką strukturalną MN 9, po stwierdzeniu, iż uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, Rada Miejska uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w mieście Trzebnica w rejonie ulic Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej dla terenu oznaczonego jednostką strukturalną MN 9 zwana dalej planem, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **linia rozgraniczająca tereny** – linia rozdzielająca teren inwestycji o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **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 nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,

- e) 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 konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 6) **wskaznik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację nadziemną rozumie się także piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane jako mieszkalne), mierzonej po obrysie budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **usługi nieuciążliwe** – usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie, gastronomia, naprawa sprzętu RTV i AGD, inne naprawy z wyjątkiem napraw samochodów, usługi krawieckie, dziewiarskie, kosmetyczne, pracownie projektowe, pokoje noclegowe do wynajęcia, komercyjne usługi opiekuńcze dla osób starszych oraz dzieci (w tym komercyjne przedszkola) i inne usługi nie wymagające parkingów dla ilości większej niż 5 pojazdów;
- 8) **urządzenia towarzyszące** – obiekty technicznego wyposażenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama granicą obszaru GZWP nr 303 oraz tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. 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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, rozumianej jako tereny na których zlokalizowano budynek wielorodzinny (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 3) **tereny zieleni urządzonej**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery, oznaczony symbolem **Z**;
- 4) **teren drogi publicznej** rozumianej zgodnie z przepisami ustawy o drogach oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 5) **teren drogi wewnętrznej** rozumianej jako teren drogi niezaliczanej do żadnej kategorii dróg publicznych, służącej obsłudze wydzielonego terenu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 4. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu, funkcję:
 - a) remont, przebudowę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
 - c) rozbudowę lub nadbudowę do wysokości nie wyższej niż w uchwale,
 - d) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 2) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

§ 5. 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

§ 7. Dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i szyldów reklamowych związanych z prowadzonymi w budynkach usługami i działalnością, zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów nie związanych bezpośrednio z obiektem.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 2) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, równoznaczną z historycznym układem ruralistycznym.

2. W strefie, o której jest mowa w ust. 1 w zakresie wymogów konserwatorskich obowiązuje:

- 1) zachować historyczną linię zabudowy;
- 2) przy inwestycjach związanych z 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;
- 4) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym;
- 5) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących 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;
- 6) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowana; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;
- 8) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 9) 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;
- 10) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych energetycznych.

§ 10. Na całym obszarze planu w zakresie ochrony zabytków archeologicznych obowiązują następujące ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Na terenie objętym planem, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub do gruntu lub studni chłonnych, w granicach własnej działki;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczych sieci gazowych.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dla nowej zabudowy do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

3. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, urządzenie minimum jednego miejsca dla każdego budynku mieszkalnego, wliczając w to garaż;
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie minimum jednego miejsca na jedno mieszkanie.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA TERENÓW

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 5% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w nowym odrębnym budynku usługowym.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) budynki w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 10 m;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu,
 - c) dla części terenu w strefie B ochrony konserwatorskiej dachy jak w § 9 niniejszej uchwały,
 - d) dla pozostałej części terenu dachy dwuspadowe, symetryczne, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglonym lub brązowym matowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 metra od granicy działki;
- 2) na działce budowlanej budynek wolno stojący garażowy lub gospodarczy o wysokości nie większej niż 6 m:
 - a) dla części terenu w strefie B ochrony konserwatorskiej dachy dla budynków garażowych i gospodarczych jak w § 9 niniejszej uchwały,
 - b) dla pozostałej części terenu dachy dla budynków garażowych i gospodarczych, płaskie, jedno lub dwuspadowe w kolorze ceglonym lub brązowym matowym.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.01 i nie większy niż 1;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne.

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

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w kondygnacji parteru.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wysokość budynku nie większa niż 12 m;
 - 2) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa powierzchni połaci dachu;
 - 3) dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym 25° i nie większym niż 45°;
 - 4) pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub brązowym matowym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący o wysokości nie większej niż 6 m;
 - 2) dla budynków o których mowa w pkt 1 dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe, pokrycie jak dla budynku mieszkalnego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0.01 i nie większy niż 1;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% powierzchni działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe).

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 25 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 5 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) ścieżkę rowerową;
 - 2) elementy technicznego wyposażenia drogi.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

- § 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

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