UCHWAŁA Nr IX/75/07
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 21 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Jaźwiny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miasta i Gminy Trzebnica nr III/43/02 z dnia 19 grudnia 2002 r.

Rada Miejska w Trzebnicy
uchwala co następuje

Rozdział I
Ustalenia ogólne
§1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar wsi Jaźwiny, położonej w gminie Trzebnica, wyznaczony według granic administracyjnych obrębu wsi Jaźwiny, określony na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:
1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1,
2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§3.

Na ustalenia planu składają się:
1) Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale II niniejszej uchwały,
2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale III niniejszej uchwały,
3) Przepisy końcowe określone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§4.

Celem planu jest:
1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami,
   2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
   3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,

4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego,
7) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
8) akcent formalny - element kompozycji przyciągający uwagę obserwatora i w ten sposób podkreślający inny element kompozycji,
9) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynku znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami,
10) usługi z zakresu:
    a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
    b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
    c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
    d) kultury - działalność galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
    e) zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, gabinetów lekarskich, aptek, żłobków itp.,
    f) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
    g) sportu i rekreacji - działalność ośrodków lub obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak: boiska, korty tenisowe, hale sportowe, ośrodki sportów wodnych, ośrodki jeździeckie itp.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6.

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
    1) granica opracowania,
    2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów,
    4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
        a) „B” ochrony konserwatorskiej,
        b) „OW” obserwacji archeologicznej,
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
2) zalecana lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
3) obiekty objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków,
4) teren objęty wojewódzką ewidencją zabytków
5) symbole określające stanowiska archeologiczne,
6) numer drogi krajowej,
7) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Rozdział II
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem
§7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
   a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
   b) kompozycje zieleni publicznej,
   c) ochrony wymagają teren i obiekty objęte wojewódzką i gminną ewidencją zabytków, oznaczone na rysunku planu,
2) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej:
   a) należy zachować zasadnicze, historyczne elementy zagospodarowania przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy i kompozycję wnętrz urbanistycznych,
   b) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo,
   c) dopuszcza się realizację akcentów formalnych jedynie na terenach zabudowy usługowej,
3) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale III.

§8.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:
1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych planem, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
2) zakaz realizacji przedsięwzięć towarzyszących zabudowie mieszkaniowej znacząco oddziaływujących na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,
3) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w obrębie GZWP-ONO-303 i GZWP-OWO-303 obowiązuje w strefie zasilania głównych zbiorników wód podziemnych zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych, obojętnych i innych niż obojętne i niebezpieczne.

§9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2 i 3,4.
2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
   1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy:
      a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg i ulic oraz kompozycję zieleni,

b) dla obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków, oznaczonych na rysunku planu, należy zachować lub odtworzyć zabytkowy detal architektoniczny, formę i pokrycie dachu,
c) zakazuje się lokalizowania konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
e) dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:
- obowiązek projektowania nowych budynków na planie prostokąta,
- maksymalną wysokość - dwie kondygnacje naziemne,
- dachy symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe z lukarnami, naczółkami, o nachyleniu połaci 38^0 - 45^0, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- obowiązek stosowania detalu architektonicznego w postaci opasek okiennych, gzymsów, nad i podokienników,
- obowiązek zachowania w elewacjach bocznych budynków dwukondygnacyjnych symetrycznych, osiowych układów otworów,
- obowiązek stosowania do pokryć dachowych dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
- obowiązek stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych: cegła, okładzina ceramiczna, drewno, tynk;
- obowiązek stosowania w elewacjach budynków kolorystyki naturalnej w odcieniach beżu i ugru – przy zachowaniu zasady tło w odcieniu ciemniejszym, detal w odcieniu jaśniejszym; materiały ceramiczne należy stosować w kolorze ceglastym matowy;
- obowiązek stosowania okien prostokątnych, w układzie pionowym, z podziałem na skrzydła okienne; dopuszcza się okna zamknięte łukiem odcinkowym,

f) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w obrębie podwórza folwarcznego,
g) dla terenów infrastruktury technicznej wprowadza się nakaz wyposażenia ich od strony terenów publicznych w zieleń wysoką o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
h) wszelkie inwestycje w strefie należy opiniować bądź uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2) W strefie „OW" obserwacji archeologicznej wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi poprzedzić uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji;

3. Na terenie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy poprzedzić uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji.
4. Ustala się następujące warunki ochrony obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków:
1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachów, historyczną artykulację elewacji i stolarkę;
2) w przypadku remontów należy stosować tradycyjne materiały budowlane takie jak: dachówka ceramiczna, cegła, drewno, tynk, kafle ceramiczne dla parapetów;
3) w przypadku konieczności wymiany stolarki należy stosować stolarkę drewnianą, powielającą historyczne podziały oraz plastyczne artykulacje oryginału (grubość i szerokość ramiaków, profile, elementy dekoracyjne)

4) w przypadku wymiany ślusarki w zabytkowym budynku gospodarczym położonym na terenie jednostki RM/MN-1 wprowadzić stolarkę drewnianą lub ślusarkę wielopodziałową,
5) należy stosować dachówkę w kolorze ceglastym matowym,
6) należy stosować stolarkę okienną w kolorze białym,
7) dla kolorystyki elewacji stosuje się zapisy ust.2 pkt 1 lit.e tiret 8
8) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować w sposób nienaruszający wartości zabytkowych obiektów.

§10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu (np. zatoki, parkingi, wiaty przystankowe),
2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

§11.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowić inaczej, ustala się.

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
   a) dla terenów, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu stosuje się ustalenia § 9 ust. 3,
   b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
   c) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
   d) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
   e) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
   f) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
   g) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące:
      - parterowe,
      - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
   h) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia użytkowa tych usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
   i) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług.
2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
   a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
   b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące:
- parterowe,
- dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na jedno mieszkanie.

3) dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
- dla zabudowy zagrodowej - 60%,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
- dla zabudowy zagrodowej - 30% powierzchni działki
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% powierzchni działki,
c) liczba kondygnacji naziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące:
- parterowe,
- dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
g) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia terenu zajęta pod funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
h) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług.

4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
d) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m^2 p. u.

5) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
c) liczba kondygnacji naziemnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym.

§12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowić inaczej, ustala się:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
   b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
   c) szerokość frontu działek co najmniej 20 m, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
   e) możliwość dokonywania scalania i wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,
2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m^2,
   b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
   c) szerokość frontu działek co najmniej 24 m,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
   e) możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,
3) dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
      - dla zabudowy zagrodowej - 3000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1200 m^2,
   b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
   c) szerokość frontu działek co najmniej:
   - 24 m dla zabudowy zagrodowej,
   - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
   e) możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,
4) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m^2,

b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
c) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,
d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowić inaczej, ustala się:

1) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a - b,
   a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych,
   b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
2) na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a - b,
   a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją leśną z wyjątkiem budynków mieszkalnych,
   b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
3) na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nią urządzeń,
4) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg obowiązuje zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
5) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN w odległości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, traci moc w przypadku skablowania ww. linii.

§14.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się.
   1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
   2) dopuszczalne są, w uzasadnionych przypadkach, odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III,
   3) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zgodności z innymi ustaleniami, dotyczącymi tych terenów,
   4) realizacja obsługującego układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego w tym modernizację i budowę nowych sieci,
   5) przebudowa istniejących i likwidacja nieczynnych sieci uzbrojenia technicznego, kolidujących z planowaną zabudową.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem:
   1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
      a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego SUW Blizocin,
      b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny planowanej zabudowy, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych,

zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,

c) wymianę odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu do terenów planowanej zabudowy.

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych:
   a) odprowadzenie ścieków , systemem grawitacyjno–tłocznym, do planowanej :
      - oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w obrębie wsi Komorówko – wariant I,
      - lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1 – wariant II,
   b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
   c) budowę zbiorczej przepompowni ścieków komunalnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-2 i przetłoczenie ścieków do planowanej oczyszczalni ścieków we wsi Komorówko - w przypadku wyboru wariantu I, o którym mowa w lit. a,
   d) budowę lokalnych przepompowni ścieków zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami K-3, K-4, K-5, K-6, z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
   e) dopuszcza się budowę dodatkowych lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami,
   f) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
   g) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej obowiązuje włączenie do niej wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynków.

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych do odbiorników znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem,
   b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
   c) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie posesji,
   d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej za zgodą właściciela sieci,
   e) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika,
   f) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. e,
   g) likwidację rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i nie posiadających włączenia do nich innych rowów lub kanałów deszczowych, poprzez zastosowanie odpowiedniego systemu drenażowego,
   h) zarurowanie rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem i posiadających włączone do nich inne rowy lub wloty kanałów deszczowych,

i) obowiązek ułożenia drenażu wzdłuż kanału, o którym mowa w lit. h,
j) rozwiązania techniczne, o których mowa w lit. g oraz h muszą uwzględniać dopływ wód pochodzących z obszaru całej zlewni rowu, przewidzianego do zarurowania lub likwidacji,
k) rozwiązanie utrzymania odpowiedniego poziomu wód gruntowych indywidualnie dla poszczególnych obiektów, w zależności od ich funkcji oraz posadowienia najniższego pomieszczenia w obiekcie,
l) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
m) obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m , wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
n) zakaz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków, za wyjątkiem urządzeń służących do podczyszczania wód opadowych,
o) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych należy sporządzić dokumentację techniczną, zawierającą sposób jej odbudowy.

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
wykorzystanie gazu do celów: bytowo-gospodarczych, grzewczych i usługowych.

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) zasilanie terenów objętych planem z istniejącego GPZ – Trzebnica,
b) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i planowanej elektroenergetycznej sieci średniego i niskiego napięcia,
c) rozbudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1, E-2 do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
d) likwidację stacji transformatorowej słupowej R-168-06, wraz z odcinkiem linii zasilającej, znajdującej się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD-6, po wybudowaniu nowej stacji, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-3,
e) budowę dodatkowych stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, usytuowanych na terenie własnym inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią,
f) dopuszcza się przełożenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia kolidującej z planowaną zabudową, zlokalizowaną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-3, MN-2, MN-1,
g) trasę nowego przebiegu linii, o której mowa w lit. f, zgodnie z rysunkiem planu,
h) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
b) dopuszcza się stosowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe z wykluczeniem węgla, koksu i miałów węglowych.

7) w zakresie telekomunikacji:
a) lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
b) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych - konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na

terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R przy spełnieniu wymogów:
- powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę nie może przekraczać 100 m^2,
- realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
- odległość od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz wyznaczonych w planie terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle, nie może być mniejsza niż 800 m.

8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
   a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego,
   b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§15.

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na obszarze objętym planem.

§16.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§17.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-6 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) uzupełniające:
      a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
      b) drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
   1) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG-1,
   2) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-1, KDD-2, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-9,
   3) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych od KDW-1 do KDW-6.

§18.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM-1 do RM-6 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
   2) uzupełniające – drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dla nowych obiektów oraz przebudowywanych i rozbudowywanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
   1) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG-1,
   2) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD-9,

3) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-9,
4) 6 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej (transportu rolnego) KDWg-16.

3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem RM-1, ustala się dojazd do drogi publicznej przez teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL-13.

§19.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-1 do RM/MN-14 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe:
      a) zabudowa zagrodowa,
      b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) uzupełniające:
      a) usługi z zakresu handlu detalicznego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w lokalach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
      b) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
      c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dla nowych obiektów oraz przebudowywanych i rozbudowywanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
   1) 10 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG-1,
   2) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11,
   3) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych: KDW-1, KDW-7, KDW-8, KDp-9,
   4) 6 m od linii rozgraniczających dróg śródpolnych (transportu rolnego): KDWg-13, KDWg-16.

§20.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
      b) drogi wewnętrzne, sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dla nowych obiektów oraz przebudowywanych i rozbudowywanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
   1) 10 m od linii rozgraniczającej drogi głównej KDG-1,
   2) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD-1.

§21.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: kultury, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia i opieki społecznej,
   2) uzupełniające:
      a) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, parkingi,
      b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dla nowych obiektów oraz przebudowywanych i rozbudowywanych obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD-9 i KDD-10.

§22.

1. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
2) uzupełniające:
   a) obiekty kubaturowe związane z przeznaczeniem terenu,
   b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
   c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1.

§23.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-1 i ZP-2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce,
2) uzupełniające:
   a) ciągi spacerowe z małą architekturą,
   b) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
   c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§24.

Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami R-1 i R-2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
2) uzupełniające:
   a) stawy hodowlane,
   b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§25.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-3 do R-30 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
   2) uzupełniające -sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą .

§26.

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-15 ustala się przeznaczenie:
   1) podstawowe – lasy i zalesienia,
   2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu ZL-13 ustala się wymóg utrzymania dojazdu do drogi publicznej dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM-1.
3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu ZL-15 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją leśną oraz nakazuje się utrzymanie rowu okalającego teren.

§27.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-5 ustala się przeznaczenie na cieki i rowy.

§28.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1 i E-2 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyczne - stacje transformatorowe.

§29.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem K-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia kanalizacji - oczyszczalnia ścieków.

§30.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami od K-2 do K-6 ustala się przeznaczenie na urządzenia kanalizacji - przepompownie ścieków.

§31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. G droga krajowa nr 15.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
   2) szerokość jezdni 7 m.

§32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1 i KDD-2 ustala się przeznaczenie na ulice dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
   2) szerokość jezdni 5 m.

§33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-3 do KDD-5 oraz od KDD-8 do KDD-11 ustala się przeznaczenie na ulice dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
   2) szerokość jezdni 5 m.

§34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-1 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 5,8 m do 6,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-2 do KDW-6 i KDW-9 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
   2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-7 przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 4,7 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-8 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWg-1 do KDWg-32 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

Rozdział IV
Przepisy końcowe
§39.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 0% dla:
   a) dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG-1 oraz od KDD-1 do KDD-11,
   b) terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U-2,
   c) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
   d) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2,
   e) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1, E-2, od K-1 do K-6,
   f) terenów wód powierzchniowych śródlądowych od WS-1 do WS-5.
2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

§41.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Trzebnicy

(-) mgr Jan Darowski