

**Uchwała Nr XV/154 /08
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 27 marca 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
miasta Trzebnica w rejonie ul. Prusickiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr X/102/07 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 20 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ul. Prusickiej.

Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica” uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Trzebnica nr XVIII/195/08 z dnia 29 czerwca 2000 r.,

Rada Miejska w Trzebnicy uchwała, co następuje

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ul. Prusickiej, którego granice przedstawia się na rysunku planu.

§2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1. Rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik nr 2,
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§3.

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **obszarze** - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania,
2. **terenie** - należy przez to rozumieć wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru,
3. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie
4. **usługach** - należy przez to rozumieć działalność taką jak administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa, handel detaliczny i hurtowy (w tym wielkopowierzchniowe obiekty sprzedaży), stacja paliw, gastronomia, turystyka, sport, rozrywka, obsługa pasażerów w transporcie drogowym, parkingi, poczta i łączność,
5. **wielkopowierzchniowe obiekty sprzedaży** - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
6. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do budowli i obiektów małej architektury. Okapy i gzymsy nie mogą wykroczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren,
7. **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

8. **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zabudową kubaturową.
9. **strefie oddziaływania** – należy przez to rozumieć strefę w obrębie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

§4.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granica strefy OW obserwacji archeologicznej,
 - 5) zieleń izolacyjna,
 - 6) linia energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania,
 - 7) symbol literowy określający przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej
 - b) teren drogi klasy głównej
 - c) teren elektroenergetyki
2. Następujące pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
 - 1) skala rysunku w formie liczbowej i liniowej;
 - 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica”, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Trzebnica nr XVIII z dnia 29 czerwca 2000 r.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.
2. Ustala się, że ukształtowania wymaga nowoprojektowany zespół zabudowy usługowej. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustala się w Rozdziale II niniejszej uchwały.
3. Określa się, że na obszarze nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji i w związku z tym nie wprowadza się ustaleń dla tych elementów.

§ 6.

Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się że tereny przestrzeni publicznych stanowią drogi klasy głównej, oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG.
2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe

§ 7.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.
2. Przeznaczenie dopuszczalne - nie ustala się.
3. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
 - 1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami 1 KDG i 2 KDG.
 - 2) Ustala się maksymalne dopuszczalne powierzchnie zabudowy na 75% powierzchni działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym
 - 3) Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego na 25%.
 - 4) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m.
 - 5) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów od strony drogi 2 KDG i poprzez drogi wewnętrzne.

- 6) Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej, o przybliżonej lokalizacji podanej na rysunku planu.
- 7) Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie działki lub działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości nie mniejszej niż:
- Dla usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 do 6 m² powierzchni części konsumpcyjnej,
 - Dla usług handlu – 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsce postojowe na sklep,
 - Dla hotelu – 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe,
 - Dla myjni samochodowej – 3 miejsca postojowe na 1 stanowisko myjni,
 - Dla innych usług - 3 miejsca postojowe na rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.
- 8) Dla terenów łączących różne funkcje należy przyjmować sumę liczby miejsc postojowych liczone dla tych funkcji,
4. Ustala się następujące zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
- Minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - Minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
 - Dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ust. 1) i 2) w przypadku wydzielenia niezbędnych działek dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§8.

Ustala się przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG.

- Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia terenu.
- Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 30 m.
- Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
- Ustala się następujące zagospodarowanie terenu: jezdnia, chodniki, ścieżka rowerowa, pasy zieleni oraz infrastruktura techniczna.

§9.

Ustala się przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu elektroenergetyki oznaczonego symbolem E.

- Przeznaczenie podstawowe - teren elektroenergetyki – stacji transformatorowej.
- Przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów na przeznaczenie znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie.

§10.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- Działalność przedsięwzięć nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- Na obszarze może znajdować się sieć drenarska wykonana przed 1945 r., nie objęta ewidencją urządzeń melioracyjnych, w przypadku uszkodzenia sieci inwestor zobowiązany jest do przywrócenia stanu urządzeń melioracyjnych pod nadzorem zarządcy sieci melioracyjnej.
- Rozwiązania projektowe obiektów usługowych podlegają uzgodnieniu w zakresie spełnienia wymagań higieniczno-zdrowotnych dla prowadzenia zamierzonej działalności.

§11.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- Nową zabudowę należy realizować w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych lokalnych formach,
- Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, o granicach przedstawionych na rysunku planu, dla obszarów intensywnego osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego.
- W strefie „OW” obserwacji archeologicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim i pod nadzorem archeologicznym.
 - 2) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji (to jest przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych).
 - 3) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora
4. Na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ III

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i systemów komunikacji.

§ 12.

1. Dopuszcza się rozbudowę wszystkich systemów infrastruktury technicznej. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów ustalonym w planie.
2. Dopuszcza się korekty przebiegu sieci kolidujących z projektowanym inwestowaniem w uzgodnieniu z ich zarządcą.
3. Na całym obszarze, w tym na terenach własnych inwestorów, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz linii zasilających średniego napięcia
4. Przez obszar przechodzą linie energetyczne średniego napięcia. Przebiegi linii przedstawia się na rysunku planu.
5. Wyznacza się strefę oddziaływania od linii energetycznych średniego napięcia o szerokości 5 m w obie strony od osi linii. Granice strefy przedstawia się na rysunku planu.
6. Zabudowa terenu w granicach strefy oddziaływania wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.
7. Dopuszcza się zmianę przebiegu i skablowanie wyżej wymienionych linii energetycznych. W takim przypadku ustaleń ust. 4 – 6 niniejszego paragrafu nie stosuje się.
8. Rozbudowę oraz budowę nowych linii energetycznych i telekomunikacyjnych należy projektować jako kablowe,
9. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów wbudowanych w granicach jednostek terenowych, przeznaczonych na inne funkcje.
10. Należy docelowo dokonać przełożenia istniejących sieci kanalizacji sanitarnych poza tereny przeznaczone na drogi klasy głównej,
11. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej,
12. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej,
13. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - 1) ścieki bytowe i komunalne - poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną,
 - 2) wody opadowe:
 - a) odprowadzenie wód opadowych za pomocą projektowanych kolektorów, do odbiorników tych wód, na warunkach i za zgodą ich zarządcy,
 - b) wody opadowe z placów manewrowych, magazynowych i parkingów przed odprowadzeniem należy oczyścić w stopniu zapewniającym spełnienie obowiązujących norm.
14. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, przy zapewnieniu ich segregacji i systematycznego wywozu, zgodnie z odpowiednią Uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy.

§ 13.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, dlatego też nie ustala się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu takich terenów.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Na obszarze nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z czym nie wprowadza się odpowiednich ustaleń.

§15.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§16.

Na terenie ustala się stawkę procentową do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 0 %.

§17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§18.

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