UCHWAŁA NR XLV/514/14
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 15 kwietnia 2014 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Oleśnickiej, Klasztornej, Ks. Dz. W. Bochenka, Leśnej, Wesołej, 3 Maja w Trzebnicy dla części A.

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego poz. 2121 z dnia 25 kwietnia 2014 roku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr VII/60/11 z dnia 17 marca 2011 r. z późn. zm. uchwałą Nr XI/106/11 z dnia 7 lipca 2011 r. po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1 Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszar jednostki urbanistycznej A zawarty w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:
1) rysunek planu w skali 1 : 1000 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 zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;
4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury, miejscami do parkowania oraz uzbrojeniem terenu;
6) urządzenia sportowo–rekreacyjne – urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica opracowania;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy ochrony konserwatorskiej
   a) „A” ochrony konserwatorskiej,
   b) „B” ochrony konserwatorskiej,
   c) „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) ochrony i rewaloryzacji wymagają:
   a) historyczny układ urbanistyczny miasta,
   b) istniejące szpalery drzew;
2) ukształtowania wymagają
   a) ciągi spacerowe,
   b) kompozycje zieleni na terenach publicznych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:
1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem ZP/U jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
1) cały obszar objęty planem położony jest na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętego w ewidencji zabytków, na którym obowiązują przepisy odrębne;
2) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:
   a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i

rewaloryzacyjnym,

b) należy zachować lub odtworzyć historyczny układ przestrzenny, tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, wysokości zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję zieleni oraz poszczególne elementy tego układu, tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń,
c) należy usunąć elementy dysharmonizujące, w tym tymczasowe, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych,
d) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
e) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zabytków architektury i założeń urbanistycznych lub ewentualnie zaznaczenia ich śladów,
f) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej uwzględniając zasadę, że nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
g) nowa zabudowa musi być lokalizowana w linii zabudowy zachowanej historycznej zabudowy oraz kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne,
h) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje – dotyczy to również kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych osadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
i) w przypadku inwestycji nowych preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
j) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia parteru,
k) w przypadku przebudowy obiektów istniejących wymóg nawiązania do zachowanej zabudowy historycznej szerokością traktów, układem dachów, wysokością nadziemnych kondygnacji, liczbą osi elewacji oraz podziałami poziomymi elewacji, a także użytymi materiałami,
l) w przypadku rozbudowy istniejących obiektów zabytkowych wymóg zachowania podstawowych elementów kompozycji budynku w zakresie symetrii oraz proporcji wysokości dachu do wysokości elewacji,
m) w obrębie zespołów zabytkowej zabudowy wymóg uzupełniania układu zabudowy - nowe obiekty kubaturowe mogą być lokalizowane w miejscu nieistniejących budynków historycznych,
n) zakaz prowadzenie napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
o) zakaz stosowanie ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
p) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
q) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione, tablice informacyjne lub szyldy należy umieszczać na elewacjach frontowych nad witryną lub w rejonie wejścia do budynku;

3) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:
   a) należy zachować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),
c) nowa i przebudowywana zabudowa musi 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 danej miejscowości,
d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w mieście budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
f) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
g) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie,
h) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
i) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
j) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
k) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
m) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione, tablice informacyjne lub szyldy należy umieszczać na elewacjach frontowych nad witryną lub w rejonie wejścia do budynku;

4) w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określa się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, urządzeń technicznych i zieleni - formy obiektów małej architektury, elementów plastycznych, oświetlenia ulic, placów i terenów zielonych, reklam świetlnych i elementów informacji wizualnej, w tym ogrodzeń, pomników, figur, studni, fontann, słupów reklamowych, latarni, ławek, pojemników na odpadki, szyldów, tablic z nazwami ulic, należy dostosować do wymogów stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się na terenie oznaczonym symbolem 1ZP zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem uzbrojenia terenu.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) uzbrojenie terenów budowlanych powinno wyprzedzać realizacje zabudowy i musi być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu;
2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
   b) przebudowę istniejących odcinków sieci wodociągowej stosownie do potrzeb,
   c) przełożenie istniejących odcinków sieci wodociągowej kolidujących z planowym zainwestowaniem;
2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
   a) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
   b) przebudowę istniejących odcinków sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb,
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
   b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
   c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b;
4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej,
   b) przebudowę istniejących sieci gazowej stosownie do potrzeb;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) przebudowę i rozbudowę linii elektroenergetycznych kablowych średniego i niskiego napięcia,
   b) budowę dodatkowych stacji transformatorowych jako stacji wnętrzowych, stosownie do potrzeb,
   c) zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych;
6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w energię cieplną,
   b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych;
7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych symbolem ZP/U:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000m^2,
   b) szerokość frontu działek co najmniej 40m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°;
2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
   a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m^2 ,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona (park miejski);
2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia sportowo–rekreacyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
1) wymóg zachowania historycznego układu alei,
2) aleje parkowe o nawierzchni żwirowej.

§ 14.1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1ZP/U ustala się przeznaczenie podstawowe:
a) zieleń urządzona,
b) zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji;

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:
1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności w przedziale od 0,1 do 0,5,
   b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
   c) wysokość budynków nie może przekraczać 5 m,
   d) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym lub materiałem imitującym dachówkę,
   e) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m^2 p. u. usług;
2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
   a) od 25m do 30m w linii rozgraniczającej ulicy Oleśnickiej,
   b) 10m od linii rozgraniczającej 2KDW,
   c) od 45m do 50m od linii rozgraniczającej z terenem 2ZP/U;
3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - odległość zabudowy od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 2ZP/U ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe:
   a) zieleń urządzona,
   b) zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie uzupełniające - inna zabudowa usługowa na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni terenu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1,obowiązują następujące ustalenia:
1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,
   b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
   c) wysokość budynków nie może przekraczać 13m,

d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
e) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m^2 p. u. usług;

2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
a) 45m od linii rozgraniczającej ul. Oleśnickiej,
b) 10m od linii rozgraniczającej 1KDW,
c) 15m od linii rozgraniczającej 1ZP/U,
d) 10m od linii rozgraniczającej 1U
e) od 20m do 35m od południowo-zachodniej granicy terenu;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
a) wymóg realizacji reprezentacyjnego obiektu lub zespołu obiektów o zróżnicowanej formie przestrzennej, nawiązującej do tradycji miejscowej architektury, budynki murowane, wykończenia elewacji technikami klasycznymi z elementami współczesnych rozwiązań architektoniczno – przestrzennych,
b) wymóg zachowania zabytkowych szpalerów drzew - istniejące szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
c) odległość zabudowy od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1U ustala się przeznaczenie podstawowe zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji (sala sportowo-widowiskowa).

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,5,
b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
c) wysokość budynków nie może przekraczać 13m,
d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
e) liczby miejsc do parkowania nie ustala się;

2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w liniach rozgraniczających terenu.

§ 17. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1KDW i 2KDW ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z granicami władania.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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