UCHWAŁA NR XX/212/16
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic:
H. Brodatego, F. Chopina, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, S. Moniuszki, Milickiej, Oleśnickiej, Piastowskiej, Piwnicznej, Samarytańskiej, K. Wielkiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), w związku z uchwałą Nr IX/106/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: H. Brodatego, F. Chopina, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, S. Moniuszki, Milickiej, Oleśnickiej, Piastowskiej, Piwnicznej, Samarytańskiej, K. Wielkiego oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętej uchwałą XX/210/16 Rady Miejskiej Trzebnicy z 30 września 2016 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot ustaleń planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: H. Brodatego, F. Chopina, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, S. Moniuszki, Milickiej, Oleśnickiej, Piastowskiej, Piwnicznej, Samarytańskiej, K. Wielkiego, zwany dalej „planem".

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

1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica";

2) nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) nr 3- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Na rysunku planu poszczególne tereny oznaczone zostały symbolami określającymi numer oraz literowy symbol funkcji terenów o funkcjach opisanych ustaleniami planu. Przebieg zdefiniowanych w ustaleniach planu linii rozgraniczających, obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy należy określać poprzez odczyt osi linii z rysunku planu. Przebieg zdefiniowanej w ustaleniach planu granicy opracowania należy określać poprzez odczyt osi przebiegających do niej równolegle linii rozgraniczających.

§ 5. Dopuszcza się zachowanie parametrów kształtowania istniejącej zabudowy w obszarze objętym jego ustaleniami. W przypadku budowy odbudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych mają zastosowanie określone w przepisach szczegółowych uchwały:

1) przeznaczenie terenu;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

1) „dach symetryczny”– należy przez to rozumieć dach lub odcinek dachu przekrywający segment budynku, dwu, lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci, wsparty na jednej kalenicy głównej;

2) „elewacja frontowa” – należy przez to rozumieć elewację budynku zwróconą w kierunku drogi publicznej lub nieruchomości wydzielonej dla potrzeb dojazdu, w przypadku budynków narożnych należy przez to rozumieć dwie elewacje narożnika znajdującego się u zbiegu dróg;

3) „gastronomia” – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej;

4) „maksymalna wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku lub innego obiektu budowlanego mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania budynku w stanie nienaruszonym robotami ziemnymi, do górnej krawędzi dachu (kalenicy, punktu zbiegu połaci dachu) lub najwyższego punktu konstrukcji;

5) „mieszkania towarzyszące” – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;

6) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli, obiektów budowlanych. Ustalony w planie przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy nie odnosi się do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych w obudowie betonowej- prefabrykowanej (kontenerowej). Następujące części składowe budynku, budowli, obiektu budowlanego mogą tę linię przekroczyć:

   a) elementy izolacji termicznej (bez ograniczeń w ich grubości),

   b) gzymsy i okapy (na odległość do 1,00 m),

   c) balkony, werandy, galerie, wykusze (na odległość do 2,00 m),

   d) schody, ganki, zadaszenia wejściowe (na odległość do 1,50 m);

7) „obowiązująca linia zabudowy”– należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć przynajmniej jeden fragment elewacji frontowej lub obrysu zewnętrznego budynku o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, ponadto:

   a) następujące części składowe budynku mogą tę linię przekroczyć:

      - elementy izolacji termicznej (bez ograniczeń w ich grubości),

      - gzymsy i okapy (na odległość do 1,00 m),

      - balkony, werandy, galerie, wykusze (na odległość do 2,00 m),

      - schody, ganki, zadaszenia wejściowe (na odległość do 1,50 m),

   b) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków gospodarczych, altan, garaży, dopuszcza się lokalizowanie ich w głębi działki budowlanej,

8) "uzupełniające przeznaczenie terenu"- należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia terenu określonego przepisami planu, jednocześnie lub po realizacji obiektów opisanych zdefiniowanych przeznaczeniem terenu;

9) ”urządzenia i sieci infrastruktury technicznej"- należy przez to rozumieć przewody lub urządzenia nadziemne, naziemne i podziemne- wodociągowe i kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz urządzenia i sieci służące wytwarzaniu, przesyłaniu i rozdziałowi energii;

10) "usługi nieuciążliwe" - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny i inne usługi, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

11) "usługi publiczne – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, w szczególności z zakresu administracji samorządowej, oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji;

12) „usługi"– należy przez to rozumieć działania podejmowane w celach zarobkowych w celu zaspokojenia potrzeb innego pomiotu, inne niż wymienione w pkt 10,11;

13) „zabudowa pensjonatowa"– należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków przeznaczonych do świadczenia usług hotelarskich, zapewniający jednocześnie możliwość zamieszkania dla właścicieli i pracowników pensjonatu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP, obejmującej obozowisko człowieka prehistorycznego, wpisanej do rejestru zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr 1222/657/arch/88 z dnia 25.02,1988 r.

2. Dla obszaru strefy ustala się:

1) w zasięgu stanowiska:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz utrzymania w stanie niezmienionym ukształtowania terenu, z dopuszczeniem prac ziemnych związanych z ochroną przed erozją obszaru stanowiska,

c) zakaz zalesiania obszaru stanowiska,

d) dopuszczenie budowy obiektów służących udostępnieniu w celach dydaktycznych, edukacyjnych i ekspozycyjnych (w szczególności: ciągów komunikacji pieszej, obiektów małej architektury, obiektów informacji wizualnej, infrastruktury technicznej, zadaszeń i pawilonów);

2) w zasięgu otuliny wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Obszar objęty ustaleniami planu leży w całości w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej, tożsamej z obszarem objętym ustaleniami planu. W granicach strefy wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem leży w zasięgu strefy „A" ochrony konserwatorskiej, której ustanowienie służy ochronie elementów historycznego układu przestrzennego Rotundy Pięciu Stołów i jej otoczenia.

2. W granicach strefy ustala się:

1) dla zabudowy:

a) nakaz utrzymania:

- skali, gabarytów zabudowy, jej historycznego ukształtowania,

- formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu,

b) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, zastosowanych w istniejących obiektach;

2) dla obszaru strefy:

a) należy dostosować sposób zagospodarowania terenu do wartości zabytkowych obiektu Rotundy i obszaru strefy;

b) zakaz lokalizacji reklam i banerów,

c) nakaz utrzymania:

- historycznego układu przestrzennego (historycznych linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznego Rotundy i jej otoczenia, obiektów małej architektury),

- zabytkowej zieleni, rozplanowania ścieżek,

d) nakaz dostosowania rodzaju i kompozycji nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań,

e) zakaz budowy nowych napowietrznych linii technicznych i elektroenergetycznych.

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

2. W granicach strefy ustala się:

1) zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy oraz kompozycji układów zieleni;

2) dopuszczenie odbudowy, przebudowy obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub planowanej funkcji do wartości obiektów i zachowaniem ich zabytkowego charakteru;

3) prowadzenie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

4) preferowanie inwestycji stanowiących rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zagospodarowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących relacji przestrzennych pod warunkiem, że ni kolidują one z historycznym charakterem obiektów i terenów;

5) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej, lokalnej tradycji budowlanej;

6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, wysokość nowej zabudowy należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej, sąsiedniej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;

7) stosowanie pokryć dachowych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;

8) zakaz lokalizacji wolnostojących zbiorników na gaz do celów grzewczych;

9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma materiał i wysokość ogrodzeń powinna nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń;

10) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej;

11) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

12) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

13) zakaz montażu reklam i tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, dopuszcza się montaż tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów obiektów handlowych i zakładów w miejscach na to wyznaczonych we właściwej, nieagresywnej formie.

§ 11. Wyznacza się strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja, usytuowane w ciągu ul. Milickiej oraz na terenach Winnej Góry. W obszarze stref ustala się ograniczenia w wysokości zabudowy, zdefiniowane w zapisach szczegółowych dalszej części planu.

§ 12. Część obszaru objętego planem leży w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków, o zasięgu tożsamym z granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w jego zasięgu:

1) dla budynków i innych obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ustalenia par. 13 niniejszej uchwały;

2) nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy tego obszaru w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych uchwały.

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

1) ul. Chopina nr 1- budynek mieszkalny, nr 3- budynek mieszkalny (teren 11MN);

2) ul. Grunwaldzka/ Czereśniowa - Rotunda Pięciu Stołów (teren 1UK);

3) ul. Grunwaldzka- 2 altany, kaplica I, kaplica II, krzyż kamienny w ogrodzie gospodarczym zespołu klasztornego ss. Boromeuszek (teren 1ZP);

4) ul. Grunwaldzka nr 9- budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, nr 11- budynek mieszkalny (teren 8MN);

5) ul. Henryka Brodatego nr 16- budynek mieszkalny, nr 18- budynek mieszkalny (teren 1MW);

6) ul. Henryka Brodatego nr 25- budynek mieszkalny (teren 1MNU);

7) ul. Henryka Brodatego nr 26- budynek mieszkalny (teren 3MN);

8) ul. Henryka Brodatego nr 29- budynek mieszkalny (teren 1MN);

9) ul. Milicka nr 22- budynek mieszkalny, 22a- budynek mieszkalny (teren 5MW);

10) ul. Moniuszki nr 4- budynek mieszkalny, nr 6- budynek mieszkalny (teren 4MN);

11) ul. Oleśnicka nr 1- budynek mieszkalny (teren 4MW);

12) ul. Oleśnicka nr 1- budynek warsztatowy (teren 4U);

13) ul. Oleśnicka nr 11- budynek mieszkalny, nr 13- budynek mieszkalny, nr 15- budynek mieszkalny (teren 17MN);

14) ul. Piwniczna nr 1- budynek mieszkalny (teren 2MW);

15) ul. Piwniczna nr 6- budynek gospodarczy, nr 8- budynek mieszkalny (teren 13MN);

16) ul. Piwniczna nr 9- budynek mieszkalny (teren 5MW);

17) ul. Piwniczna nr 12 - budynek mieszkalny (teren 18MN);

18) ul. Piwniczna- budynek cegielni, budynek siłowni i suszarni cegieł, stacja transformatorowa, (teren 1PU);

19) ul. Piwniczna- budynek gospodarczy, budynek magazynowy (teren 2U);

20) ul. Piwniczna/Milicka- kaplica przydrożna (teren 7KDD);

21) ul. Samarytańska nr 1- budynek mieszkalny (teren 11MN);

22) ul. Samarytańska nr 2- budynek mieszkalny (teren 3MW);

23) ul. Samarytańska nr 4- budynek mieszkalny, 6- budynek mieszkalny (teren 17MN).

2. Dla budynków mieszkalnych, gospodarczych wymienionych w ust. 1 pkt 1, 4- 16, 21-23 ustala się:

1) przy inwestycjach związanych z modernizacją, przebudową, rozbudową wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

2) nakaz zachowania historycznej bryły budynku, w tym układu i geometrii połaci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami;

3) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych elewacji zabytkowych budynków wraz z detalem architektonicznym, w przypadku zniszczenia lub degradacji historycznej substancji architektonicznej;

4) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);

6) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachodachówki, blachy, papy, gontu papowego, z wyłączeniem:

a) budynków na których ten typ pokrycia był stosowany historycznie,

b) bieżących napraw wymienionych typów pokrycia na innych budynkach;

7) dopuszczenie stosowania jako pokryć łupka (lub jego syntetycznych odpowiedników), pokryć ceramicznych oraz innych historycznie wykorzystywanych w regionie;

8) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku pod względem wymiarów oraz rozmieszenia;

9) zakaz wymiany okien i drzwi na wykonane z tworzyw sztucznych, dopuszczenie wymiany okien i drzwi na nowe, pod warunkiem zachowania pierwotnego tworzywa zastosowanego do ich wykonania (metalu, drewna) oraz przy zachowaniu podstawowych cech pierwotnie stosowanych elementów (geometrii, podziałów, ilości przeszkleń);

10) dopuszczenie montażu elewacyjnych instalacji technicznych wyłącznie z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

3. Dla budynku Rotundy Pięciu Stołów wymienionego w ust. 1 pkt 2 ustala się:

1) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu Rotundy;

2) zakaz zmiany sposobu zagospodarowania terenu wokół Rotundy;

3) dopuszczenie prac i badan konserwatorskich w obrębie obiektu i jego otoczeniu.

4. Dla obiektów w ogrodzie gospodarczym zespołu klasztornego ss. Boromeuszek wymienionych w ust. 1 pkt 3 ustala się:

1) dla altan:

a) zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów w Gminnej Ewidencji Zabytków,

b) nakaz zachowania historycznego rozplanowania obiektów w Gminnej Ewidencji Zabytków i ich otoczenia;

b) nakaz stosowania historycznego pokrycia dachowego, typowych dla każdego z obiektów;

d) dopuszczenie prac konserwatorskich;

2) dla kaplic, krzyża kamiennego:

a) nakaz zachowania i ochrony obiektów,

b) dopuszczenie prac konserwatorskich.

5. Dla obiektów cegielni wymienionych w ust. 1 pkt 18 ustala się:

1) nakaz zachowania w niezmienionej formie bryły budynku, ilości kondygnacji i ich wysokości, historycznego układu i geometrii połaci dachowych;

2) nakaz stosowania materiałów budowlanych użytych do budowy obiektu w jego pierwotnej formie, lub wizualnie i technologicznie do nich zbliżonych;

3) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);

4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji harmonizującej z otoczeniem i historycznym charakterem budynku, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła oraz kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

6) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

7) dopuszczenie rewitalizacji istniejących obiektów o walorach zabytkowych i zmiany ich przeznaczenia na zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu;

8) dopuszczenie montażu elewacyjnych instalacji technicznych wyłącznie z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

6. Dla obiektów gospodarczych, magazynowych wymienionych w ust. 1 pkt 19 ustala się:

1) nakaz zachowania w niezmienionej formie bryły budynku, ilości kondygnacji i ich wysokości, historycznego układu i geometrii połaci dachowych;

2) nakaz stosowania materiałów budowlanych użytych do budowy obiektu w jego pierwotnej formie, lub wizualnie i technologicznie do nich zbliżonych;

3) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu);

4) nakaz stosowania kolorystyki elewacji harmonizującej z otoczeniem i historycznym charakterem budynku, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, cegła oraz kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

5) nakaz zachowania w obrębie budynku jednolitej kolorystyki stolarki okiennej, formy stolarki drzwiowej i okiennej oraz jej podziałów (wyklucza się podział międzyszybowy);

6) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów drzwiowych u okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

7) dopuszczenie rewitalizacji istniejących obiektów o walorach zabytkowych i zmiany ich przeznaczenia na zgodne z podstawowym przeznaczeniem terenu;

8) dopuszczenie montażu elewacyjnych instalacji technicznych wyłącznie z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

7. Dla kaplicy przydrożnej wymienionej w ust. 1 pkt 20 ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony obiektów;

2) dopuszczenie prac konserwacyjnych.

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

Rozdział 3.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających komunikacji:

a) dróg głównych: KDG,

b) dróg zbiorczych: KDZ,

c) dróg lokalnych: KDL,

d) dróg dojazdowych: KDD,

e) komunikacji pieszej: KP;

2) w granicach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni.

Rozdział 4.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalną wielkość działki: 300,00 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki: 15,00 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75° do 90°;

3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych dla poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz terenów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z:

1) dróg publicznych:

a) głównych:

- odcinka drogi krajowej Nr 15 (teren 1KDG),

- odcinka drogi wojewódzkiej Nr 340 (tereny: 2KDG, 3KDG),

b) zbiorczej, odcinka drogi powiatowej Nr 1341D (teren 1KDz),

c) lokalnej (teren 1KDL),

d) dojazdowych (tereny: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDW, 10KDW);

2) dróg wewnętrznych (tereny: 9KDW, 10KDW);

3) ciągów pieszych (tereny: 1KP, 2KP, 3KP).

§ 17. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo - jezdne włączone do dróg publicznych, nie wyznaczone na rysunku planu. Dla dróg tych obowiązują następujące parametry:

1) minimalna szerokość: 10,00 m;

2) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych, obowiązuje realizacja placów do zawracania, o wymiarach min. 12,5 m x 12,5 m;

3) w rejonie skrzyżowań dróg należy stosować trójkąty widoczności o wymiarach 5 m x 5 m.

§ 18. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 stanowiska postojowe;

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych- 1 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) dla funkcji usługowej- 1 stanowisko postojowe na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego;

4) dla funkcji produkcyjnej- 1 stanowisko postojowe na 4 zatrudnionych na jednej zmianie.

§ 19. W obszarze objętym planem liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej

§ 20. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących odcinków oraz budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg oraz nieruchomości przyległych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie rozbudowy systemu sieci wodociągowych w powiązaniu z miejskim systemem wodociągowym;

2) dopuszczenie stosowania następujących, indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę:

a) istniejących studni kopanych i głębinowych,

b) budowy nowych studni głębinowych.

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

§ 22. Dla odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ustala się:

1) na terenach komunikacji drogowej:

   a) eksploatację istniejących rowów odwadniających,

   b) budowę rowów oraz sieci kanalizacji deszczowej;

2) na terenach zabudowy:

   a) gospodarowanie wodami opadowymi w granicach działki,

   b) budowę sieci kanalizacji deszczowej;

3) na terenach rolniczych znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych- rowy i drenowanie. Dla ich prawidłowego funkcjonowania ustala się:

   a) nakaz zachowania drożności, właściwego stanu technicznego, kierunku odpływu wód,

   b) dopuszczenie przebudowy przy spełnieniu warunków wymienionych powyżej.

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

1) utrzymanie istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej, składającego się z:

   a) sieci kanalizacji grawitacyjnej,

   b) rurociągów tłocznych,

   c) przepompowni;

2) rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo- gospodarczych:

   a) przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach, których powierzchnia i rozmieszczenie umożliwia zagospodarowanie oczyszczonych ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi,

   b) bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

§ 24. 1. Przez obszar objęty planem przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wzdłuż przebiegu linii:

1) dla terenów objętych zakazem zabudowy ustala się:

   a) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o szerokości 5,00 m od osi linii w każdą stronę, jednakże, mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 1,00 m z każdej strony, w którym obowiązuje:

      - zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,00 m,

      - obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem do linii i słupów,

   b) każdy sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla terenów dopuszcza się lokalizację zabudowy, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Przez obszar objęty planem przebiegają odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV, zasilające stacje transformatorowe 20/0,4kV. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wzdłuż przebiegu linii:

1) dla terenów objętych zakazem zabudowy ustala się:

a) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania o szerokości 2,50 m od osi linii w każdą stronę, jednakże, mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,30 m z każdej strony, w którym obowiązuje:

- zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3,00 m,

- obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem do linii i słupów,

b) każdy sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla terenów dopuszcza się lokalizację zabudowy, w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla lokalizacji stacji transformatorowych SN/nN w obudowie betonowej- prefabrykowanej (kontenerowej) dopuszcza się ich sytuowanie ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Dla sieci i urządzeń elektroenergetycznych dopuszcza się ponadto:

1) budowę, przebudowę lub przemieszczanie stacji transformatorowych;

2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

3) skablowanie lub zmianę przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych;

4) montaż i eksploatację urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 25. W zakresie paliw gazowych dopuszcza się:

1) budowę nowych sieci gazowych terenach komunikacji drogowej oraz na terenach przyległych**;**

2) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych jak z ograniczeniami ustalonymi w przepisach par. 9 ust. 2 pkt 9) niniejszej uchwały.

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

1) energię elektryczną;

2) paliwa:

a) gaz,

b) węgiel,

c) olej opałowy,

d) drewno;

3) pompy ciepła;

4) urządzenia fotowoltaiczne i o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

§ 27. Dla istniejących sieci telekomunikacyjnych ustala się:

1) utrzymanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej;

2) rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci.

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

Rozdział 7.
Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

1) w wysokości 1% dla terenów:

a) usług kultury: UK,

b) terenów rolniczych: R,

c) ogrodów działkowych: ZD,

d) zieleni urządzonej: ZP,

e) zieleni urządzonej z towarzyszącymi usługami: ZPU,

f) komunikacji pieszej: KP,

g) obsługi komunikacji drogowej: KS,

h) dróg publicznych:

- głównych: KDG,

- zbiorczych: KDZ,

- lokalnych: KDL,

- dojazdowych: KDD;

2) dróg wewnętrznych: KDW;

3) w wysokości 30% dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej:

- jednorodzinnej: MN,

- jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami: MNU,

- wielorodzinnej: MW,

b) zabudowy:

- usług: U,

- usług handlu: UH,

c) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: P,

d) zabudowy produkcji i usług: PU.

Rozdział 8.
Przepisy szczegółowe

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MN, 13MN, 18MN, 19MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,

b) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna:

- teren 12MN- z drogi publicznej 1KDL,

- teren 13MN- z dróg publicznych 2KDG, 7KDD,

- teren 18MN - z drogi publicznej 7KDD,

- teren 19MN- z drogi publicznej 4KDD;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych w kolorze ceglastym matowym (tereny: 12MN, 13MN, 18MN, 19MN);

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (tereny: 12MN, 13MN, 18MN, 19MN) - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja (tereny: 13MN, 19MN) - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji (tereny: 12MN, 13MN, 18MN, 19MN) - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

f) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (tereny: 13MN, 18MN, 19MN)- zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 12MN, 19MN),

- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 13MN, 18MN, 19MN),

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 40° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10,00 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800,00 m^2.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 16MN, 17MN, 20MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,

b) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna:

- teren 1MN- z drogi publicznej 2KDG,

- teren 3MN- z dróg publicznych: 2KDG, 1KDD,

- teren 4MN- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD,
- teren 5MN- z drogi publicznej 1KDD,
- teren 8MN- z dróg publicznych: 1KDL, 1KDD,
- teren 9MN- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD,
- teren 10MN- z drogi publicznej 2KDD,
- teren 11MN- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD,
- teren 14MN- z dróg publicznych: 1KDL, 2KDD,
- teren 16MN- z dróg publicznych: 1KDL, 5KDD,
- teren 17MN- z dróg publicznych: 1KDZ, 1KDL, 5KDD, 6KDD,
- teren 20MN- z dróg publicznych: 1KDD, 2KDD,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP (tereny: 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 20MN) - zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (tereny: 1MN, 3MN, 4MN, 8MN, 11MN, 17MN) - zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) nakaz uwzględniani a wskazanego na rysunku planu przebiegu:

- nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 1 MN, 8MN),
- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy (tereny: 3MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 11MN, 14MN, 16MN, 17MN, 20MN),

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 40° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- tereny: 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 16MN, 17MN, 20MN: 10,00 m,
- teren 14MN: 14,00 m,
- dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 800,00 m^2.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 6MN, 7MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków bliźniaczych, szeregowych,

b) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,

d) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

e) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 35° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10,00 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 8,00 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 300,00 m^2.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi nieuciążliwe, stanowiące nie więcej niż:

- 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) zakaz prowadzenia usług związanych z gastronomią,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: 2KDG, 4KDD;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

f) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,30,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 35° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10,00 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi nieuciążliwe, stanowiące nie więcej niż:

- 40% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

- 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,

b) usługi turystyki i rekreacji,

c) zabudowa pensjonatowa;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,

b) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

c) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,

d) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

e) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 4KDD;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,50,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 20° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- 12,00 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna:

- teren 1MW- z drogi publicznej 2KDG,

- teren 2MW- z drogi publicznej 7KDD,

- teren 3MW- z drogi publicznej 6KDD,

- teren 4MW- z drogi publicznej 1KDZ,

- teren 5MW- z drogi publicznej 7KDD,

- tereny: 6MW, 7MW- z drogi publicznej 2KDD;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych w kolorze ceglastym matowym (tereny: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW);

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP (tereny: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW)- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (tereny: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW)- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja (tereny: 2MW, 5MW) - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji (tereny: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW)- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

f) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (tereny: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW) - zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy:

- 2,10 (teren 4MW),

- 2,40 (teren 1MW, 3MW, 5MW, 6MW, 7MW),

- 2,00 (teren 2MW),

b) minimalna intensywność zabudowy:

- 0,70 (teren 4MW),

- 0,60 (teren 1MW, 3MW, 5MW, 6MW, 7MW),

- 0,50 (teren 2MW),

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 20% (teren 4MW),

- 25% (teren 6MW, 7MW),

- 30% (tereny: 1MW, 3MW, 5MW),

- 40% (teren 2MW),

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 35° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu:

- 10,00 m (teren: 3MW),

- 12,00 m (tereny: 1MW, 2MW, 4MW, 5MW),

- 16,00 m (teren: 6MW, 7MW),

g) maksymalna wysokość zabudowy dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

h) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 30,00 m.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: mieszkania towarzyszące;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDL;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych w kolorze ceglastym matowym (teren 3U);

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały (teren 3U),

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały(teren 3U);

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 20° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10,00 m,

- dla garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan: 5,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20,00 m.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,

b) komunikacja samochodowa;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia komunikacji pieszej i rowerowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy wolnostojącej,

c) dopuszczenie budowy obiektów komunikacji samochodowej (parking samochodów osobowych i autokarów wraz z obiektami i budowlami dla jego obsługi);

d) dopuszczenie budowy kładki dla komunikacji pieszej i rowerowej;

e) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

f) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 7KDD;

4) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

f) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 13 ust. 6 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 40,00 m,

h) nakaz zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem minimalnego wskaźnika:

- 10,00 m^2 dla samochodów osobowych,

- 60,00 m^2 dla autokarów.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: mieszkania towarzyszące;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,

b) dopuszczenie lokalizacji mieszkań towarzyszących w kondygnacjach nadziemnych;

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania na nowych i przebudowywanych budynkach pokryć dachowych dostosowanych pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów do obiektów zabytkowych w otoczeniu;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

d) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 13 ust. 2 niniejszej uchwały;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 2,00,

b) minimalna intensywność zabudowy: 1,00,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 10° do 25°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie adaptacji dla funkcji usługowych istniejących podziemi,

b) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

c) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,40,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług handlu,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 2KDG,

3) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania pokryć dachowych ceramicznych lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.20,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

e) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 80,00 m,

f) nakaz stosowania dachów płaskich lub stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie od 10^0 do 25^0,

g) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej kultury (Rotunda Pięciu Stołów);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD;

3) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz zachowania i ochrony zabytkowego drzewostanu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „A" ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 9 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) dla obiektu Rotundy Pięciu Stołów ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 13 ust. 3 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,

b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: obsługa komunikacyjna:

a) teren 1R- z przyległych dróg transportu rolnego,

b) teren 2R- z drogi publicznej 4KDD;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz zachowania zadrzewień przydrożnych, śródpolnych oraz stanowiących obudowę cieków wodnych, dla zachowania ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) biura,

b) usługi;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

b) obsługa komunikacyjna: z dróg publicznych: 10KDW, 9KDW;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1,60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m,

f) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzajów ich pokrycia,

g) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania działki budowlanej poszczególnych inwestycji należy przewidzieć place manewrowe oraz miejsca postojowe o minimalnych wymiarach odpowiadających rodzajowi transportu:

- dla pojazdów ciężarowych: 15,00 x 3,50 m,

- dla pojazdów ciężarowych z przyczepą: 20,00 x 3,50 m,

- dla pojazdów ciężarowych członowych : 30,00 x 3,50 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m^2.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: obiekty produkcji i usług:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

b) usługi,

c) usługi publiczne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie w formie uzupełnienia zabudowy historycznej,

b) dopuszczenie wymiany funkcji techniczno- produkcyjnej obiektów na funkcje usług:

- administracji,

- handlu,

- gastronomii,

- turystyki,

- kultury i oświaty;

c) dopuszczenie skablowania lub zmiany przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych,

d) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

e) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 7KDD;

3) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz stosowania na nowych i przebudowywanych budynkach pokryć dachowych dostosowanych pod względem kolorystyki i zastosowanych materiałów do obiektów zabytkowych w otoczeniu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

e) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 13 ust. 5 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1,60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,00 m;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m^2.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZD, 2ZD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny ogrodów działkowych,

b) zieleń urządzona- winnice i ogrody edukacyjne;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: komunikacja piesza i rowerowa,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania zabudowy w formie altan i wiat,

b) dopuszczenie prowadzenia działalności ogrodniczej w ramach istniejących ogrodów działkowych,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d)

e) obsługa komunikacyjna:

- teren 1ZD- z dróg publicznych 3KDG, 3KDD, drogi publicznej przyległej do obszaru objętego planem,

- teren 2ZD- z dróg publicznych 4KDG, 8KDD;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 20° do 45°,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 5,00 m.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymanie istniejącej zabudowy w formie altan i wiat (teren 1 ZP),

b) zakaz nowej zabudowy,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) obsługa komunikacyjna:

- teren 1ZP- z dróg publicznych: 1KDZ, 1KDL, 6KDD,

- teren 2ZP- z drogi publicznej 2KDD, ciągu pieszego 4KP,

- teren 3ZP- z drogi publicznej 2KDG;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz ochrony drzewostanu, stanowiącego elementy pierwotnego zagospodarowania terenów zieleni parkowej, z dopuszczeniem eliminacji wtórnych nasadzeń nie stanowiących elementów kompozycji przestrzennej (teren 1ZP);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (tereny: 1ZP, 3ZP) - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji (tereny: 1ZP, 3ZP)- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

e) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 13 ust. 4 niniejszej uchwały (teren 1 ZP);

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (teren 1 ZP) :

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,02,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 95%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°,

6) maksymalna wysokość zabudowy: 5,00 m.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) zieleń urządzona,

b) usługi kultury,

c) usługi publiczne,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:

a) usługi:

- gastronomi (restauracje),

- handlu,
- kultury,
- oświaty,
- turystyki (w tym schroniska, zabudowa pensjonatowa, hotele),
- sportu i rekreacji,
- ochrony zdrowia(w tym ośrodki rehabilitacyjne i medyczne),

b) komunikacja piesza i rowerowa (ścieżki, kładka dla komunikacji pieszej i rowerowej),

c) obiekty i urządzenia komunikacji zbiorowej (kolej linowa)

d) elementy informacji wizualnej, zadaszenia i pawilony ekspozycyjne, inne obiekty małej architektury;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania zabudowy w formie budynków wolnostojących,

b) nakaz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni kolidującej z ekspozycją panoramy miasta, projektowaną zabudową i infrastrukturą komunikacyjną,

c) dopuszczenie budowy kolejki linowej,

d) dopuszczenie budowy wolier zewnętrznych,

e) dopuszczenie budowy ogrodów edukacyjnych;

f) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

g) obsługa komunikacyjna:

- teren 1ZPU- z dróg publicznych: 2KDG, 4KDD, 8KDD,
- teren 2ZPU- z dróg publicznych: 3KDG, 8KDD;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (teren 1ZPU) - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja - zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji (teren 1ZPU)- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,50,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,10,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,

d) nakaz uwzględniania wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych o nachyleniu połaci w zakresie 35° do 45° oraz dachów płaskich,

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla wieży widokowej: 25,00 m,
- dla pozostałych obiektów: 15,00 m,

g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 40,00 m.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie ruchu pojazdów służących zaopatrzeniu terenów przyległych,

b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni urządzonej,

c) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

d) nakaz dostosowania nawierzchni dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych.

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

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej - parking;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie lokalizacji elementów zagospodarowania działki,

b) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDZ;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz utrzymania nieprzepuszczalnej nawierzchni placu postojowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu: nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne, główne:

a) odcinek drogi krajowej Nr 15 - teren 1KDG,

b) odcinek drogi wojewódzkiej Nr 340 - tereny: 2KDG, 3KDG;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej (tereny: 1KDG, 2KDG)- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w strefie strefy „E” ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja (tereny: 1KDG, 2KDG)- zgodnie z par. 11 niniejszej uchwały,

e) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji (tereny: 1KDG, 2KDG)- zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały,

f) dla kaplicy przydrożnej ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków - zgodnie z par. 13 ust. 7 niniejszej uchwały;

4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, zbiorcza (odcinek drogi powiatowej Nr 1341D);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, w granicach władania zarządcy;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna, lokalna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B” ochrony konserwatorskiej- zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne, dojazdowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP (tereny: 1KDD, 2KDD, 4KDD, 7KDD)- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały,

c) w zakresie położenia w strefie „B" ochrony konserwatorskiej (teren 7KDD) - zgodnie z par. 10 ust. 2 niniejszej uchwały,

d) w zakresie położenia w obszarze Gminnej Ewidencji (teren 7KDD) - zgodnie z par. 12 niniejszej uchwały;

4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **8KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne, dojazdowe;

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających: 10,00 m;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP (teren 8KDD)- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

3) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwo dnienia, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9KDW, 10KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających: 12,00 m;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

a) w zakresie położenia w zasięgu strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP (teren 8KDD)- zgodnie z par. 7 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) w zakresie położenia w zasięgu strefy obserwacji archeologicznej- zgodnie z par. 8 niniejszej uchwały;

4) zasady modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia, chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo- jezdnych, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

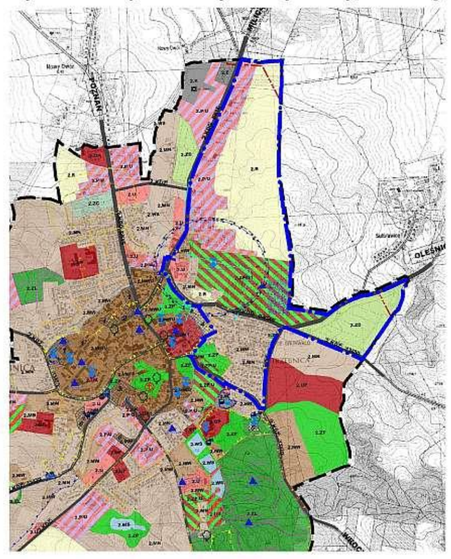
§ 56. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TRZEBNICA

SKALA 1: 1000

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XX/212/16
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 30 września 2016 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: H. Brodatego, F. Chopina, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, S. Moniuszki, Milickiej, Oleśnickiej, Piastowskiej, Piwnicznej, Samarytańskiej, K Wielkiego



granica obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
uchwała Nr ..... Rady Miejskiej Trzebnicy
z dnia .....
skala 1:10 000

OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U tereny zabudowy usług
- UH tereny zabudowy usług handlu
- UK tereny zabudowy usług kultury
- R tereny rolnicze
- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- PU tereny obiektów produkcji i usług
- ZD tereny ogrodów działkowych
- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZPU tereny zieleni urządzonej z towarzyszącymi usługami
- KP tereny komunikacji pieszej
- KS tereny komunikacji drogowej
- KD... tereny dróg publicznych
  KDG - głównych
  KDZ - zbiorczych
  KDL - lokalnych
  KDD - dojazdowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- stanowisko archeologiczne w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- strefa obserwacji archeologicznej
- strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- strefa "E" ochrony ekspozycji panoramy miasta
- obszar Gminnej Ewidencji Zabytków
- budynki i obiekty wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- linia elektroenergetyczna 110kV z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- linia elektroenergetyczna 20kV z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- stacja transformatorowa 20/0,4kV

zasięg otuliny

zasięg stanowiska

1222/571988 z dn. 25.02.1988

1KDW 1P 1R 18MN 1PU 5MW 1KDG 1UH 2U 2MW 13MN 7KDD 2R 19MN 2MNU 1MNU 4KDD 2KDG 1MW 2KP 3ZP 3MN 1MN 6MN 2MN 1KP 1U 8MN 7MN 5MN 3KP 4MN 3U 12MN 1UK 1KDD 20MN 2KDD 11MN 6MW 10MN 2ZP 4KP 4MW 1ZP 7MW 4U 14MN 9MN 5U 1KDL 6KDD 1KS 1KDZ 3MW 16MN 5KDD 17MN 1ZPU 2ZD 8KDD 2ZPU 3KDG 1ZD 3KDD

N W E S

0m 50m 100m

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/212/16

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 30 września2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Trzebnicy przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Milickiej, Piwnicznej, H. Brodatego, K. Wielkiego, Piastowskiej, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, F. Chopina, S. Moniuszki, Samarytańskiej, Oleśnickiej, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca do 10 sierpnia 2016 r.:

W wyznaczonym przez Burmistrza na dzień na dzień 26 sierpnia 2016 r. terminie do projektu nie złożono uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/212/16

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 30 września 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 zm.) Rada Miejska w Trzebnicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zapisanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Milickiej, Piwnicznej, H. Brodatego, K. Wielkiego, Piastowskiej, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, F. Chopina, S. Moniuszki, Samarytańskiej, Oleśnickiej inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej służącymi zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) należą do zadań własnych gminy, są:

1) budowa, rozbudowa i modernizacja dróg gminnych w obszarze objętym ustaleniami planu,

2) budowa, rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

a) wodociągowej,

b) kanalizacyjnej.

§ 2. 2. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148, z późniejszymi zmianami), przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały Nr IX/106/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: H. Brodatego, F. Chopina, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, S. Moniuszki, Milickiej, Oleśnickiej, Piastowskiej, Piwnicznej, Samarytańskiej, K. Wielkiego.

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

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

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

1) strefy ochrony archeologicznej stanowiska Nr 2/130/75-29 AZP, obejmującej obozowisko człowieka prehistorycznego, wpisanej do rejestru zabytków Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją nr 1222/657/arch/88 z dnia 25.02,1988 r.;
2) strefy obserwacji archeologicznej;
3) strefy „B" ochrony konserwatorskiej, której ustanowienie służy ochronie elementów historycznego układu przestrzennego miasta oraz jego powiązań z terenami zieleni i krajobrazem w otoczeniu;
4) strefy „E" ochrony ekspozycji panoramy miasta ze szczególnym uwzględnieniem ochrony historycznych wartości wież Bazyliki p.w. Św. Jadwigi i Św. Bartłomieja, usytuowane w ciągu ul. Milickiej oraz na terenach Winnej Góry;
5) obszaru Gminnej Ewidencji Zabytków;
6) obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

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

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty opracowaniem o łącznej powierzchni 125 ha leży w granicach administracyjnych miasta Trzebnica w północno- wschodniej części jego obszaru. Około 30% powierzchni obszaru objętego ustaleniami projektu zajmują tereny zagospodarowane zabudową.

W centralnej części obszaru o zwyczajowej nazwie "winna" lub "kocia" góra leży dawne wyrobisko gliny, wyłączone z eksploatacji względów ochrony stanowiska archeologicznego Nr 213075-29 AZP, obejmujące obozowisko człowieka prehistorycznego, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 12226571988 z dnia 25.02.1988 r. W obrębie stanowiska znaleziono wyroby pochodzące sprzed ok. 500 000 lat. Badania archeologiczne przeprowadzone przez międzynarodową grupę badawczą pod kierownictwem Jana M. Burdukiewicza z Uniwersytetu Wrocławskiego ujawniły tu liczne pozostałości obozowiska naszych odległych przodków człowieka określanych mianem Homo erectus (człowiek wyprostowany).

Zabudowę północnej części obszaru opracowania tworzy zespół obiektów techniczno- produkcyjnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Milickiej. Zakres prowadzonej tam działalności obejmuje obecnie przede wszystkim bazy, składy, hurtownie materiałów budowlanych.

Znaczny udział obszaru obejmują tereny wykorzystywane rolniczo. Na tereny te składają się łąki, grunty rolne, w mniejszym udziale sady oraz ogrody działkowe.

Sieć drogową obszaru tworzą ciągi głównych ulic miasta:
1) ul. Henryka Brodatego w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 367, przebiegająca przez obszar opracowania w kierunku wschód- zachód;
2) ul. Milicka w ciągu drogi krajowej Nr 15, przebiegająca wzdłuż zachodniej części obszaru.

Mniejsze znaczenie dla ruchu tranzytowego mają ulice: Czereśniowa, Oleśnicka, Grunwaldzka, zapewniające obsługę komunikacyjną osiedla domów jednorodzinnych, położonego w południowej części obszaru objętego planem.

Obszar opracowania jest korzystnie skomunikowany z centrum miasta. Takie położenie decyduje o możliwości wyposażenia planowanej zabudowy w podstawowe elementy uzbrojenia technicznego.

W projekcie planu uwzględniono zagadnienia ochrony prawa własności. Uwzględniono w szczególności wnioski mieszkańców składane w terminie wyznaczonym przez Burmistrza Trzebnicy.

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

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:
1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
2) wyłożenie go do publicznego wglądu;
3) zorganizowanie dyskusji publicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem zostanie zapewniony poprzez wyznaczenie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu.

Informacje o tych działaniach będą przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

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

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

Część obszaru opracowania przeznaczona pod rozwój zabudowy należy do terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Trzebnica , w granicach tych terenów zapisy planu służą uzupełnianiu istniejącej zabudowy. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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

Podejmując uchwałę Nr IX/106/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ulic: H. Brodatego, F. Chopina, Grunwaldzkiej, W. Jagiełły, W. Łokietka, S. Moniuszki, Milickiej, Oleśnickiej, Piastowskiej, Piwnicznej, Samarytańskiej, K. Wielkiego Rada Miejska w Trzebnicy dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy w Trzebnicy nr XX/210/16 z dnia 30 września 2016 r.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

1) podatków od nieruchomości;
2) opłat planistycznych;
3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu.
5) wprowadzono do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;
6) wyłożono projekt do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca do 10 sierpnia 2016 r. ;
7) zorganizowano dyskusję publiczną nad ustaleniami planu w dniu 3 sierpnia 2016 r.;
8) na dzień 26 sierpnia 2016 r. wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

W wyznaczonym przez Burmistrza terminie do projektu nie złożono uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu będzie stanowić załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

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

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 353):
1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
2) opinie organów:
   a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
   b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy.