Uchwała Nr XLVII/572/14
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 18.06.2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 200/2 AM-1 w miejscowości Koniowo Gm. Trzebnica

OBOWIĄZUJE OD DNIA 16 LIPCA 2014 ROKU

OGŁOSZONEGO W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
POZ. 2930 Z DNIA 1 LIPCA 2014 ROKU

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/272/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 200/2 AM-1 w miejscowości Koniowo Gm. Trzebnica,

po stwierdzeniu nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą Nr XLV/513/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 15.04.2014 r., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 200/2 AM-1 w miejscowości Koniowo Gm. Trzebnica, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce w ilości mniejszej niż 50% powierzchni działki lub mniejszej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
   a) urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
   c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
   d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
   - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
   - w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
   - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;

5) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
6) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicami strefy K ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiary;
5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
6) granice strefy A ochrony konserwatorskiej;
7) granice strefy B ochrony konserwatorskiej;
8) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
9) granica strefy sanitarnej od cmentarza.

§ 4. Ustala się przeznaczenia terenu:
1) **cmentarz** rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych;
2) **zieleń urządzona** rozumiana jako teren, na którym zlokalizowano zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej**;**
3) **zagospodarowanie towarzyszące cmentarzowi - zieleń i parking** rozumiane jako teren na którym zlokalizowano zespoły zieleni oraz miejsca postojowe - parkingi**;**
4) **wody powierzchniowe śródlądowe -** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi**;**
5) **drogi wewnętrzne -** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu**;**
6) **usługi nieuciążliwe** – rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny i inne usługi nie wymagające parkingów dla ilości większej niż 5 pojazdów;
7) **urządzenia towarzyszące** – rozumiane jako infrastrukturę techniczną, obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

§ 5. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:
1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuję zieleń lub teren biologicznie czynny;
2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
4) zakaz wprowadzania inwestycji mogących powodować ponadnormatywne obciążenie środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości 1,5 metra od linii brzegu wód powierzchniowych;

§ 7. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczoną na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 8. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu.
2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
2) utrzymanie a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku.
3. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 9. 1. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 2, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
1) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
2) zachowanie historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu;
3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
4) konserwowanie zachowanych elementów układu przestrzennego;
5) dostosowanie współczesnej funkcji do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie, o której mowa w ust. 1;
6) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zabytkowe zespoły zabudowy;
7) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia;
8) zakazuje się umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz banerów;
9) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi;
10) nowe inwestycje dopuszczalne wyłączenie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem założeń.

§ 10. 1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej dla oznaczoną na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 2, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
1) zachowanie historycznej linii zabudowy;
2) zachowanie historycznej nawierzchni kamiennej ciągów komunikacyjnych;
3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejących obiektów – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
4) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
5) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy jak w ustaleniach szczegółowych; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
6) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
7) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
9) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej;
10) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
11) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
12) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

13) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych energetycznych;

§ 11. 1. Ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, równoznaczną z historycznym układem ruralistycznym tożsamą z granicami obszaru objętego planem.
2. W strefie, o której jest mowa w ust. 1 w zakresie wymogów konserwatorskich obowiązuje:
1) staranne wpisanie nowej zabudowy w krajobraz kulturowy oraz jej realizacja w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;
2) podjęcie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych.

§ 12. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składa się: droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW;
2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem obiektów gminnego systemu informacji;
3) zakaz lokalizacji banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach;
4) w odniesieniu do ogrodzeń usytuowanych od strony przestrzeni publicznej ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 14. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek o powierzchni do 50m² pod infrastrukturę techniczną.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:
1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2;
3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;
4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych lub paliw stałych o niskim zasiarczeniu.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się: do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
3. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:
1) dla terenu ZC i ZP miejsca postojowe terenowe, w granicach terenu ZP/KP w ilości nie mniejszej niż 10 miejsc postojowych;
2) dla terenu ZP/KP w ilości nie mniejszej niż 5 miejsc postojowych.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZC** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
1) wysokość budynku nie większa niż 9 m;
2) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°;

3) pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym;
4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
5) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
6) zachowanie ogrodzenia istniejącego cmentarza.

4. W zakresie kształtowania zabudowy: sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,05;
2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 5% powierzchni działki;
3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

6.Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP, 6ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
1) wysokość budynku nie większa niż 6 m;
2) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
3) pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym;
4) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
5) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,05;
2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 5% powierzchni działki;
3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3ZP/KP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
1) przeznaczenie podstawowe: zagospodarowanie towarzyszące cmentarzowi - zieleń i parking;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) zieleń urządzona,
b) urządzenia towarzyszące,
c) usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
1) dla części terenu w strefie A ochrony konserwatorskiej zakaz nowej zabudowy budynkami;
2) dla pozostałej części terenu:
a) wysokość budynku nie większa niż 6 m,
b) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°,
c) pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym,
d) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,
e) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, na przedłużeniu elewacji istniejącego budynku w odległości 7,3 m.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na funkcje zgodne z ustaleniami uchwały.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,05;
2) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 5% powierzchni działki;
powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. Obowiązuje przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu od 6 do 15,8 m;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. Obowiązuje przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowy budynków, dopuszcza się budowle i urządzenia wodne.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebnicy.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy