

UCHWAŁA NR IX/76/07
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 21 czerwca 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru w rejonie ulic Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Henryka Brodatego, Jana Pawła II w
Trzebnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy Nr XXI/247/04 z dnia 30 września 2004 r.

Rada Miejska w Trzebnicy
uchwała co następuje

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) Przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

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

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i którego powierzchnia użytkowa lub powierzchnia zabudowy lub część terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych działek mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 6) szczególne wymagania architektoniczne - wymóg wysokiego poziomu estetycznego planowanej zabudowy i obowiązek podwyższenia poziomu estetycznego istniejącej zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 8) obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz budowle naziemne nie będące: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 9) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas, drgania (wibracje), zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 10) intensywność zabudowy - stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa;
- 11) zabudowa pierzejowa – zabudowa lokalizowana wzdłuż ulicy w zwartych grupach bez przerw między budynkami;
- 12) zabudowa jednorodna – zabudowa lokalizowana wzdłuż ulicy, składająca się z jednakowych lub zbliżonych do siebie w formie budynków;
- 13) usługi z zakresu:
 - a) handlu - działalność związana ze sprzedażą towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
 - c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, szewc, krawiec, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
 - d) kultury – działalność: muzeów, galerii, wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelní, bibliotek, świetlic itp.,
 - e) kultu religijnego – działalność kościołów i związków wyznaniowych,
 - f) zdrowia – działalność przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,
 - g) turystyki – działalność: hoteli, moteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.;
- 14) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) granica terenów służących organizacji imprez masowych (pole pielgrzymkowe);
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) lokalizacja obiektów dysharmonizujących;
- 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „E” ochrony ekspozycji.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 2) główne osie widokowe na zespół klasztorny;
- 3) lokalizacja ołtarza polowego;
- 4) symbol określający drzewo pomnikowe;
- 5) projektowany szpaler drzew;
- 6) symbol określający istniejącą stację transformatorową;
- 7) numery dróg.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
 - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż ulic: Ks. Dz. W. Bochenka, Henryka Pobożnego, Jana Pawła II, Milickiej,
 - b) formy zabudowy miejskiej nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej,
 - c) ekspozycja zespołu klasztornego z dróg i terenów publicznych,
 - d) kompozycja zieleni na terenie pola pielgrzymkowego podporządkowana ekspozycji zespołu klasztornego;
- 2) ochrony wymagają:
 - a) istniejące drzewa i grupy zieleni, szpalery drzew wzdłuż ciągów spacerowych,
 - b) ekspozycja Winnej Góry z dróg i terenów publicznych;
- 3) na terenach objętych planem:
 - a) należy zachować zasadnicze elementy zagospodarowania przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy i kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości przekraczającej wysokość budynków zlokalizowanych na sąsiednich posesjach,
 - c) wskazuje się obiekty dysharmonizujące przeznaczone do likwidacji lub przebudowy,
 - d) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych z zakresu, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 14 lit a-g, na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) wymóg zachowania drzewa pomnikowego oznaczonego na rysunku planu.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) cały obszar opracowania obejmuje się strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej równoznaczną ze strefą ścisłej ochrony zabytków archeologicznych, w obrębie której obowiązują następujące wymogi:
 - a) priorytet wymogów konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną,

- b) należy zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania,
 - c) współczesne funkcje, rozwiązania przestrzenno-architektoniczne należy dostosować do wartości zabytkowych obszaru oraz wartości zabytkowych i widokowych jego sąsiedztwa,
 - d) przy budowie nowych obiektów oraz przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, remoncie istniejących budynków wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych i krajobrazowych otoczenia z uwzględnieniem ekspozycji zespołu klasztornego,
 - e) elewacje ogrodowe budynków planowanych w sąsiedztwie pola pielgrzymkowego powinny posiadać równorzędną wartość widokową, co elewacja frontowe,
 - f) zabudowa winna nawiązywać do lokalnych wzorców historycznej architektury w zakresie: gabarytu, skali, formy architektonicznej, materiału elewacyjnego,
 - g) należy stosować dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o spadku połaci 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym,
 - h) zakazuje się wprowadzania dachów o mijających się kalenicach,
 - i) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia – zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
 - j) elementy zagospodarowania terenu - mała architektura, zieleni, nawierzchnia ciągów pieszych winna odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi i być podporządkowana ekspozycji zespołu klasztornego,
 - k) należy usunąć lub przebudować obiekty dysharmonizujące, analogicznie należy postępować w stosunku do zniekształcających założenie historyczne urządzeń infrastruktury (wieżowa stacja transformatorowa, komin itp.),
 - l) należy zlikwidować obiekty tymczasowe,
 - m) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione,
 - n) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyków sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - o) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - p) wszelkie prace inwestycyjne planowane przy zabytkowej plebani wymagają pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - q) realizacja zamierzeń inwestycyjnych wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe,
 - r) badania archeologiczne, o których mowa w lit. q, mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa;
 - s) wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) cały obszar opracowania obejmuje się strefą „E” ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu klasztornego, w obrębie której obowiązują następujące wymogi:
- a) dopuszcza się zabudowę o niskiej intensywności, gabarytami dostosowaną do ekspozycji zespołu klasztornego,
 - b) liczba kondygnacji nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze, wymagane dachy strome, symetryczne, kryte dachówką,
 - c) kompozycję zieleni należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego,
 - d) dopuszcza się zadrzewienia i zakrzewienia terenu z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 7 m.

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

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic obiektów małej architektury pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego nie może przekraczać 14 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 45°, kryte dachówką ceramiczną,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,85,
 - g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MWU:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego nie może przekraczać 14 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 45°, kryte dachówką ceramiczną,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,85,
 - g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,

- d) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego nie może przekraczać 12 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 45°, kryte dachówką ceramiczną,
 - f) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu stromego nie może przekraczać 14 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 45°, kryte dachówką ceramiczną,
 - f) intensywność zabudowy nie może przekroczyć wartości 0,85,
 - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług.

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU:
 - a) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - b) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MWU:
 - a) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 700 m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - c) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U - dla obiektów o wartościach zabytkowych nie dopuszcza się wtórnego podziału działek;
- 5) dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP:
 - a) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek,
 - c) w przypadku podziału, o którym mowa w lit. a, należy wyznaczyć publiczne ciągi piesze,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i wolno stojących garaży na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU,
 - b) zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem U/ MWU,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - d) zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U.

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

- 1) uzbrojenie terenów budowlanych wyprzedzać winno realizację zabudowy i być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
- 3) projektowane sieci nowe, jak i sieci istniejące przy ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 3, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) przebudowę istniejących odcinków sieci wodociągowej stosownie do potrzeb,
 - c) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej w związku z budową nowych obiektów;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
 - a) utrzymanie przebiegu głównego kolektora kanalizacyjnego,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) przebudowę istniejących odcinków sieci kanalizacyjnej stosownie do potrzeb,
 - d) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej,

- b) rozbudowę sieci rozdzielczej na obszary zabudowy wyznaczone w planie,
- c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
- 5) zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) przebudowę i rozbudowę linii elektrycznych kablowych średniego i niskiego napięcia,
 - b) przebudowę istniejącej wieżowej stacji transformatorowej R-144-07 na stację wewnętrzną z wbudowaniem w zabudowę,
 - c) budowę dodatkowych stacji transformatorowych jako stacji wewnętrznych, stosownie do potrzeb,
 - d) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w energię ciepłą,
 - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - c) zakaz lokalizacji nadziemnych zbiorników na olej opałowy i gaz płynny;
- 7) w zakresie telekomunikacji: lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

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

§ 16. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 17. W zakresie granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych ustala się:

- 1) określa się granice terenów służących organizacji imprez masowych (pole pielgrzymkowe);
- 2) szczegółowe zasady wyposażenia terenów, o których mowa w pkt 1, w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z ich przeznaczenia określają przepisy zawarte w § 26.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;

- 2) najwyższy element nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących;
- 3) wymóg sytuowania budynków w układzie zabudowy pierzejowej z kalenicami dachów stromych przebiegającymi równolegle do ulic obrzeżnych;
- 4) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż ulic: Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka i Henryka Pobożnego;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 1 m do 20 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą dojazdową KDD-1.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) najwyższy element nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących;
- 3) wymóg sytuowania budynków w układzie zabudowy pierzejowej z kalenicami dachów stromych przebiegającymi równolegle do ulicy dojazdowej KDD-1;
- 4) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren z ulicą dojazdową KDD-1.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU-3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) zakaz sytuowania budynków w układzie zabudowy pierzejowej;
- 3) wymóg sytuowania budynków kalenicami dachów stromych przebiegającymi równolegle do ulic obrzeżnych;
- 4) obowiązujące linie zabudowy w odległości:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Milicką,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą dojazdową KDD-1.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MWU-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,

c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować się z budynkiem zabytkowej plebani i z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji;
- 3) wysokość nowej zabudowy winna odpowiadać wysokości zabytkowego budynku plebani położonej na terenie U-1,
- 4) nowa zabudowa powinna posiadać dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze;
- 5) w poddaszu dopuszcza się co najwyżej jedną kondygnację użytkową;
- 6) wymóg sytuowania budynków kalenicami dachów stromych przebiegającymi równoległe do:
 - a) ulicy Ks. Dz. W. Bochenka,
 - b) linii rozgraniczającej teren z ulicą Jana Pawła II;
- 7) obowiązujące linie zabudowy:
 - a) w linii rozgraniczającej teren z ulicą Ks. Dz. W. Bochenka - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w linii zabudowy zabytkowego budynku plebani wzdłuż ulicy Jana Pawła II - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ciągów KDWP-1 i KDWP-2 w linii zabudowy istniejącego budynku muzeum na terenie U-1 - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) najwyższy element nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących;
- 3) wymóg sytuowania budynków kalenicami dachów stromych przebiegającymi równoległe do ulicy Milickiej;
- 4) obowiązujące linie zabudowy w odległości:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Henryka Brodatego,
 - b) 7 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą Milicką;
- 5) ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych o wysokości 1,5 m, cokół o wysokości 0,3 m wykonane z metalu o pionowym układzie prętów w połączeniu z cegłą ceramiczną lub kamieniem.

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,

c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) najwyższy element nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynków istniejących;
- 3) wymóg usytuowania budynku kalenicą dachu stromego przebiegającą równoległe do ulicy dojazdowej KDD-1;
- 4) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren z ulicą dojazdową KDD-1;
- 5) ogrodzenie działki przyległe do terenów publicznych o wysokości 1,5 m, cokół o wysokości 0,3 m wykonane z metalu o pionowym układzie prętów w połączeniu z cegłą ceramiczną lub kamieniem.

§ 24. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: kultu religijnego, kultury, turystyki;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) wymóg kształtowania budynków jako zabudowy jednorodnej wzdłuż ulicy dojazdowej KDD-2;
- 3) formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować się z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji;
- 4) wysokość nowej zabudowy nie może przewyższać wysokości istniejącego budynku mieszkalnego usytuowanego przy ulicy Jana Pawła II nr 8;
- 5) obowiązująca linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren z ulicą dojazdową KDD-2;
- 6) ogrodzenia działek od strony ul. Jana Pawła II pełne, murowane, tynkowane, wzorowane na ogrodzeniu klasztoru.

§ 25. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu: kultu religijnego, kultury, turystyki, handlu detalicznego i gastronomii;
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle związane z kultem religijnym (ołtarz polowy),
 - b) zieleni urządzona,
 - c) urządzenia komunikacji – miejsca postojowe,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dla planowanej i istniejącej zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 2) najwyższy element nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości budynku zabytkowej plebani;
- 3) wymóg nawiązania do zabytkowego budynku plebani: gabarytami, układem dachów, podziałami poziomymi elewacji;
- 4) na elewacjach frontowych należy zaakcentować gzyms pomiędzy parterem i pierwszym piętrzem oraz gzyms wieńczący okap;
- 5) formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować się z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji;
- 6) obowiązująca linia zabudowy w linii rozgraniczającej teren z ulicą dojazdową KDD-2;

- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości od 24 m do 35 m od linii rozgraniczającej teren z ciągiem pieszym KDWp-3,
 - b) w linii zabudowy istniejącego budynku muzeum wzdłuż KDWp-2;
- 8) ogrodzenie od strony ul. Jana Pawła II pełne, murowane, wzorowane na ogrodzeniu klasztoru.

§ 26. 1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni urządzonej (park miejski z placem pielgrzymkowym);
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – parking zielony o wzmocnionym podłożu,
 - b) ozdobny staw rekreacyjny,
 - c) mała architektura (wyłącznie ławki i oświetlenie),
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) kompozycję zieleni należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego;
- 2) należy uwzględniać główne osie widokowe na zespół klasztorny;
- 3) dopuszcza się nasadzenia drzew z wyłączeniem gatunków, których wysokość może przekroczyć 7 m;
- 4) powierzchnia parkingu w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 20%.

§ 27. 1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP –2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni urządzonej (skwer);
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, wymóg zachowania istniejących drzew.

§ 28. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica dojazdowa;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

§ 29. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica dojazdowa;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, wymóg zakończenia ulicy placem do zawracania.

§ 30. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 16 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenów drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDWp-2 i KDWp-3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ciąg pieszy;
- 2) uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 14 m - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

- 1) w wysokości 0%:
 - a) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2,
 - b) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDWP-1, KDWP-2 i KDWP-3,
 - c) dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP-1 i ZP-2,
 - d) dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U-1.
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
w Trzebnicy

(-) *mgr Jan Darowski*