

R. S. STUDIO sp. z o.o.

mgr inż. arch. Rafał Schmidt

BIURO: KAMIEN, UL. BURSZTYNOWA 103
55-095 MIRKÓW K/WROCŁAWIA
TEL. 71-724-59-59; FAX: 71-791-63-76;
NIP: 896-154-19-65; REGON: 360-880-427
K R S : 0 0 0 0 5 5 2 2 4 0
INTERNET: www.rsstudio.com.pl
POCZTA: biuro@rsstudio.com.pl

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW W REJONIE ULIC: OBORNICKIEJ, PRZEMYSŁOWEJ, SPORTOWEJ,
ZIELONEJ I SPOKOJNEJ W TRZEBNICY**

**UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA.....**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
Z DNIA POZ.**

OPRACOWANIE:

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY PRACOWNI "R.S.STUDIO"
pod kierunkiem mgr inż. arch. Rafała Schmidta**

Trzebnica, marzec 2024 r.

projekt
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY
Z DNIA

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w
Trzebnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzmieniu określonym zgodnie z art. 67, ust. 3, pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXVIII/324/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 6 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, uchwalonego uchwałą nr XVIII/195/2000 z dnia 29 czerwca 2000 r. z późn. zm., Rada Miejskiej w Trzebnicy uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§1.

- 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulic: Obornickiej, Przemysłowej, Sportowej, Zielonej i Spokojnej w Trzebnicy, w którym obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
 - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
 - a) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
 - b) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania;
- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, realizowane wg następujących zasad:
 - a) o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację niezbędnych elementów towarzyszących takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze oraz elementy obsługi komunikacyjnej;
 - b) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - c) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
 - wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni całkowitej budynku,
 - osobnego budynku o powierzchni całkowitej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków o przeznaczeniu podstawowym,
 - zainwestowania nekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynków na danym terenie;
- 7) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą ściany projektowanego budynku lub podpory konstrukcyjne wiat, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
 - c) warstw docieplenia budynków istniejących,
 - d) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:
 - odległość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,
 - nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
 - e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m,
 - f) istniejących budynków, przekraczających wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dla których, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę, odbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,
 - w przypadku konieczności rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej linii zabudowy z zastrzeżeniem, iż nowe części budynku należy lokalizować zgodnie z określoną w planie miejscowym linią zabudowy,
 - wszystkie powyższe roboty budowlane dopuszcza się, pod warunkiem zachowania pozostałych zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały;

- g) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) NIEUCIAŹLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciąźliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 9) USŁUGACH DROBNYCH - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m², o ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, obejmującą w szczególności:
- a) handel z wykluczeniem obrotu paliwami oraz surowcami wtórnymi,
 - b) gastronomię,
 - c) rzemiosło i drobną produkcję, w tym produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych,
 - d) administrację i bezpieczeństwo publiczne, z wykluczeniem zakładów karnych, poprawczych itp.,
 - e) biura oraz pracownie,
 - f) wychowanie oraz opiekę nad dzieckiem,
 - g) usługi zdrowia i urody, z wykluczeniem szpitali,
 - h) opiekę i pomoc społeczną,
 - i) lecznictwo i opiekę nad zwierzętami,
 - j) upowszechnianie kultury - w szczególności: biblioteki, domy kultury, galerie sztuki,
 - k) obsługę i naprawę pojazdów do 3 stanowisk, z wykluczeniem stacji paliw,
 - l) sport i rekreacja, w szczególności place zabaw, boiska, z wykluczeniem stadionów sportowych,
 - m) wynajem pokoi do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
 - n) niewielkie magazyny,
 - o) składy z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
 - p) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców miasta;
- 10) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem terenu, w szczególności: trafostacje, przepompownie, garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 11) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym szerokość wydzielanych dojazdów nie będzie mniejsza niż 5 m;
- 12) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków oraz wiat, rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu, przy czym:
- a) w przypadku dachów o kątach nachylenia połaci powyżej 12 stopni wysokość mierzy się do najwyższej kalenicy dachu,
 - b) w przypadku dachów o kątach nachylenia połaci poniżej 12 stopni wysokość mierzy się do górnej krawędzi najwyższej położonego gzymsu lub attyki,
 - c) do wysokości budynku nie wlicza się urządzeń infrastruktury i wyposażenia technicznego, anten, paneli fotowoltaicznych i kominów, które mogą przekraczać określoną w planie miejscowym wysokość o maksymalnie 3 m,
 - d) wysokość podana w ilości kondygnacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 13) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 14) DACH PŁASKI - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 1-12 stopni.

ROZDZIAŁ 2 ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

§3.

1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:
 - 1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy;
 - 2) geometrii dachu;
 - 3) zasad kształtowania zabudowy;
 - 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
 - 5) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy;
 - 6) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji;
 - 7) linii zabudowy.

2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziałach 3 i 5 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:
 - 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 2) w zakresie intensywności zabudowy ustala się:
 - a) minimalna intensywność zabudowy - 0,
 - b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejących parametrów,
 - zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
 - 3) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla istniejącej zabudowy przekraczającej maksymalny poziom wskaźnika określony w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejących parametrów,
 - b) zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
 - 4) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
 - b) dla istniejącej zabudowy, która nie spełnia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w niniejszej uchwale dopuszcza się:
 - utrzymanie istniejących parametrów,
 - zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
 - 5) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnych,
 - b) należy zachować maksymalną wysokość określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
 - c) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:
 - dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
 - dla pozostałych obiektów - 6 m, przy czym dla terenu U-US 1.1 dopuszcza się wysokość do 8 m,
 - dla istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie aktualnej wysokości,
 - d) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru dopuszcza się:
 - zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,

- zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10% - tylko w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji;
- 6) w zakresie parametrów dachów:
- a) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, świetliki, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 15% powierzchni całego dachu,
 - b) dla istniejących budynków, które nie spełniają parametrów dachów określonych w niniejszej uchwale, również w przypadku rozbudowy istniejących budynków, dopuszcza się:
 - zachowanie aktualnie istniejących parametrów - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy,
 - zachowanie aktualnie istniejących pokryć dachowych, w tym rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów określonych w §4 niniejszej uchwały - właściwych dla danego terenu;
- 7) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;
- 8) należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc do parkowania na następujących zasadach:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - c) dla produkcji, składów, baz, magazynów oraz rzemiosła - nie mniej niż 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
 - d) dla usług z zakresu upowszechniania kultury i sztuki - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług oświaty i wychowania oraz opieki nad dzieckiem - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług zdrowia i urody oraz opieki i pomocy społecznej - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - g) dla usług lecznictwa i opieki nad zwierzętami - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - h) dla usług sportu i rekreacji z wykluczeniem placów zabaw nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 odwiedzających,
 - i) dla usług administracji i bezpieczeństwa - nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - j) dla pozostałych usług - minimalnie 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych lub 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów lub ich części wskazanych na usługi,
 - k) dla terenu cmentarza - minimalnie 1 miejsce parkingowe na 10 odwiedzających,
 - l) dla pozostałych terenów i obiektów, w tym infrastruktury technicznej, dopuszcza się odstępianie od wyznaczania miejsc parkingowych,
 - m) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby wymaganych miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - n) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach,
 - o) dla istniejących obiektów, także w przypadku przebudowy, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych,
 - p) miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja lub w liniach rozgraniczających dróg - w formie miejsc postojowych na poziomie terenu, w garażach oraz na parkingach,

- q) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce;
- 9) w zakresie komunikacji: powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY

- USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§4.

- 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
- 2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN 1.1, MN 1.2, MN 1.3, MN 1.4, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, przy czym zabudowę bliźniaczą dopuszcza się tylko na granicy działki,
 - b) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,70,
 - f) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1°- 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
- 3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN 2.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej, przy czym zabudowę bliźniaczą dopuszcza się tylko na granicy działki,
 - b) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,50,
 - f) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1°- 45°
 - pokrycie dachowe - dowolne,

- nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².
- 4. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN-U 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi drobne nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się tylko o rozmiarze nie przekraczającym 400 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,90,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1° - 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
- 5. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu administracji, handlu detalicznego, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych,
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się tylko o rozmiarze nie przekraczającym 400 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 65% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 1,50,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
 - dopuszcza się dach płaski,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².
- 6. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem U 2.1, U 2.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi drobne nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych;
 - b) zabudowę usługową dopuszcza się tylko o rozmiarze nie przekraczającym 400 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 35% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,50,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 1°- 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
- 7. Wyznacza się teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U-US 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe z zakresu administracji, handlu detalicznego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych,
 - b) dla przekryć boisk sportowych namiotami na konstrukcji szkieletowej dopuszcza się odstępstwo od określonych na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 3 metry od strony ulicy Przemysłowej oraz ulicy Spokojnej,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 65% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 1,50,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 20°- 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne,
 - dopuszcza się dachy kolebkowe,
 - dopuszcza się przekrycia boisk sportowych namiotami na konstrukcji szkieletowej,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²,
 - i) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych realizowanych w ramach usług sportu i rekreacji :
 - dopuszcza się lokalizację zieleni w formie skwerów, szpalerów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew i krzewów,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii, konstrukcji wieżowych i masztów,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, które powiązane są z usługami sportu i rekreacji lub związane są z obsługą terenu.

8. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 30 m
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,50,
 - e) parametry dachów: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
 - g) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - dopuszcza się lokalizację zieleni w formie skwerów, szpalerów zieleni oraz w formie pojedynczych drzew i krzewów,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii, konstrukcji wieżowych i masztów,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, które powiązane są z usługami sportu i rekreacji lub związane są z obsługą terenu.

9. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem U-P 1.1, U-P 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja nieuciążliwa,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) bazy, składy, magazyny z wykluczeniem składowisk odpadów, w tym budowlanych i przemysłowych, złomowisk oraz składowisk samochodów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 10 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 30 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy - maksymalnie 2,10,
 - g) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

10. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZC 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) obiekty związane z obsługą cmentarza, w szczególności: kaplice, kolumbaria, miejsca gromadzenia odpadów,
 - c) zieleni urządzona;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) czynny cmentarz komunalny,
- b) parametry zabudowy istniejącej kaplicy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 7 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 16 m,
 - dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci 38° - 45°, bez mijających się połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub inny materiał imitujący dachówkę w tym blachodachówka, w kolorze czerwonym, brązowym, ceglastym matowym, o matowym wykończeniu powierzchni,
- c) parametry zabudowy nowych obiektów związanych z pochówkiem:
 - maksymalna wysokość - 3 m,
 - dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1° - 5°,
 - pokrycie dachowe - dowolne.
- d) parametry pozostałej zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 4 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 11,5 m,
 - dach płaski o kącie nachylenia 1°-12° lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 38° - 45°,
 - pokrycie dachowe - dowolne.
- e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 5% działki
- f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,10.

11. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem ZP 1.1, ZP 1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie i pielęgnacja oraz rozwój zieleni,
 - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się:
 - urządzenia rekreacji z wykluczeniem obiektów kubaturowych,
 - ciągi pieszo-rowerowe wraz z małą architekturą,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

12. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty zabudowy:
 - maksymalna wysokość elewacji - 5 m,
 - maksymalna szerokość elewacji - 6 m,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,80,
 - d) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

13. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem G 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w gaz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość elewacji - 5 m,
- maksymalna szerokość elewacji - dowolna,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy - maksymalnie 0,80,
- d) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§5.

- 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
- 2. Wyznacza się tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD 1.1, KDD 1.2, KDD 1.3, KDD 1.4, KDD 1.5, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
 - 10 m dla drogi KDD 1.1,
 - 10 m dla drogi KDD 1.2,
 - 5,5 m dla drogi KDD 1.3,
 - 7 m dla drogi KDD 1.4,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) teren KDD 1.5 stanowi trójkąt widoczności tj. narożne ścięcie - o wymiarach 5 x 5 m,
 - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.
- 3. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDW 1.1, KDW 1.2, KDW 1.3, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż:
 - 6 m dla drogi KDW 1.1,
 - 7 m dla drogi KDW 1.2,
 - 10 m dla drogi KDW 1.3,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
- c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

4. Wyznacza się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KO 1.1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi oraz miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się:
 - budowę zapór, gazonów, progów zwalniających oraz innych urządzeń służących uspokojeniu ruchu,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.

§6.

- 1. **Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.**
- 2. **Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.**
- 3. **W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:**
 - 1) wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz rolniczy;
 - 2) wyklucza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
 - 3) powyższy limit 500 kW nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące.
- 4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę:**
 - 1) z wodociągu miejskiego - po rozbudowie;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych stosownie do potrzeb z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.
- 5. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:**
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po rozbudowie, przy czym rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
 - 2) dopuszcza się budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia, którą należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;

- 3) dopuszcza się korektę przebiegu istniejących kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem iż, nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
 - 4) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.**
- 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - ustala się:**
- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy, z zastrzeżeniem, iż ich budowa nie spowoduje nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej dystrybucyjnej sieci gazowej stosownie do potrzeb, z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
 - 3) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) dla gazociągów średniego i niskiego ciśnienia określa się strefy kontrolowane o szerokości 1 m, w których zgodnie z aktualnymi przepisami, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu a operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 5) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa określa się strefy kontrolowane o szerokości:
 - a) 30 m (tj. 15 m od osi gazociągu) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - b) 40 m (tj. 20 m od osi gazociągu) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej, parkingów dla samochodów,
 - c) 50 m (tj. 25 m od osi gazociągu) dla obiektów przemysłowych,
 - d) 70 m (tj. 35 m od osi gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - 6) w strefach kontrolowanych dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 6,3 MPa ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie terenu wzdłuż gazociągu o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu),
 - c) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.**
- 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:**
- 1) ustala się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnych stosownie do potrzeb wynikających z planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 3) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
 - 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych - ustala się system kanalizacji deszczowej lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją - dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy na sąsiednich nieruchomościach wskazanych do zabudowy.

ROZDZIAŁ 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§7.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§8.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN-U, U, U-US jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiem należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;
- 2) w granicach stref od cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC 1.1, należy zachować następujące zasady:
 - a) w strefie 50 m od cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - nowych zabudowań mieszkalnych,
 - zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe,
 - zakładów żywienia zbiorowego,
 - nowych studzien do czerpania wody,
 - b) wszystkie budynki korzystające z wody do picia i potrzeb gospodarczych położone w granicach strefy 150 m od cmentarza powinny być podłączone do sieci wodociągowej.

§9.

W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla dawnego XIX-wiecznego cmentarza ekumenicznego, dla której obowiązują następujące zasady:

- a) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - b) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - c) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - d) wyklucza się prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 2) strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują następujące zasady:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego w tym kompozycję zieleni,
 - b) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - c) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej, jako materiałów elewacyjnych;
- 3) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym występuje dawny cmentarz ekumeniczny, obecnie komunalny, który został ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków miasta Trzebnica; w obrębie cmentarza obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne.

ROZDZIAŁ 6 SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, U, U-US, US, U-P, nie mniej niż 20 m,
 - b) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m,
 - c) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
 - dla dojazdów należy zachować minimalną szerokość 6 m a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia, tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,
 - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;
- 2) powierzchnie działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, U, U-US, US, U-P, nie mniej niż 1000 m²,
 - b) dla pozostałych terenów - nie mniej niż 1 m²,
 - c) powyższa zasada nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN-U, U, U-US, US, U-P, od 75 do 90 stopni,
 - b) dla pozostałych terenów oraz działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, należy zachować kąt 20 do 90 stopni.

ROZDZIAŁ 7 POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§11.

- 1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości:**
 - 1) dla terenów MN, MN-U, U, U-US, U-P - 30 %,
 - 2) dla pozostałych terenów - 1%.

- 2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się teren sportu i rekreacji (US), dla którego zasady zostały zawarte w rozdziale 2 w ustaleniach przeznaczenia terenu.**

- 3. W planie miejscowym nie określa się:**
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby realizacji takiego zagospodarowania;
 - 4) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

ROZDZIAŁ 8 USTALENIA KOŃCOWE

§12.

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.**

- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.**