

Uchwała Nr **Rady Miejskiej w Trzebnicy** **z dnia r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Trzebnicy w rejonie ulic: Jana Pawła II, Świętojańskiej, Grunwaldzkiej i Henryka Brodatego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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 związku z Uchwałą nr XXXII/357/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Trzebnicy w rejonie ulic: Jana Pawła II, Świętojańskiej, Grunwaldzkiej i Henryka Brodatego,

po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr XVIII/195/2000 przez Radę Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Trzebnicy w rejonie ulic: Jana Pawła II, Świętojańskiej, Grunwaldzkiej i Henryka Brodatego, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **elementach technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 3) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której projektowana budowla, po obrysie, nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym, przy czym powyższa zasada nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu, nie może występować samodzielnie na działce;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą historycznego centrum starego miasta Trzebnicy ujętego w rejestrze zabytków;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicami historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętego w ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 8) wymiary.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:

- 1) 4,0 m od terenu KDD;
- 2) 6,0 m, 10,0 m od granicy obszaru objętego planem.

§ 6. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą historycznego centrum starego miasta Trzebnicy ujętego w rejestrze zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną - obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne oraz priorytet wymogów konserwatorskich;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni) oraz poszczególnych elementów tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników), historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń);
- 3) dostosowanie współczesnej funkcji do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie; funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 4) w obrębie historycznych zespołów zabudowy lokalizowanie nowych inwestycji wyłącznie 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;
- 5) nawiązanie rodzajem i kompozycją nawierzchni do historycznych, lokalnych rozwiązań;
- 6) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 7) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 8) rewitalizacja, zachowanie i konserwacja założeń zieleni i elementów ich historycznych układów przestrzennych;

9) uzyskanie decyzji konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z granicami historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętego w ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycję zieleni;
- 2) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych;
- 3) preferowanie inwestycji, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i terenu;
- 4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych;
- 5) kolorystyka obiektów uwzględniająca walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości;
- 6) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 7) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;
- 8) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 9) rewaloryzacja, zachowanie i konserwacja założeń zieleni i elementów ich historycznych układów przestrzennych.

§ 10. 1. Ustala się strefę "E" ochrony ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) ograniczenie w wysokości zabudowy, zdefiniowane w ustaleniach rozdziału 3;
- 2) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów, w tym na budynkach.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 13;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 13;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;
- 2) podziemne, naziemne i nadziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 13. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu, w tym rolniczego.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje układ komunikacyjny dróg publicznych (KDD) wyznaczonych w planie dla obsługi terenów i powiązania z układem zewnętrznym.

- § 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje dla terenu ZP urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
 - 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 obowiązują w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 41 do 100
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania obowiązuje lokalizacja na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.
4. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:
- 1) otwarty parking terenowy;
 - 2) garaże wbudowane.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

- § 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:
- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zieleni naturalnej,
 - b) teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) wysokość zabudowy dla wiat i altan nie większa niż 5,0 m;
 - 3) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
6. Ustala się zakaz scalania i podziału nieruchomości.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.
8. Teren w całości położony jest w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą historycznego centrum starego miasta Trzebnicy ujętego w rejestrze zabytków.

- § 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) zakaz budowy budynków;
 - 2) wysokość zabudowy dla wiat, altan i zadaszeń nie większa niż 5,0 m;
 - 3) dach symetryczny dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.
4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 95% powierzchni działki budowlanej.
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300,0 m²
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 1KDD lub z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 8,0 m, 20,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) techniczne wyposażenia drogi;
- 4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 2,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 2) zieleń przydrożną.

5. Teren w całości położony jest w strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą historycznego centrum starego miasta Trzebnicy ujętego w rejestrze zabytków

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 21. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Miejskiej w Trzebnicy*