

**UCHWAŁA NR V/32/24
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 9 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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 XXXVII/421/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej i uchwały nr XXV/297/21 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 9 lipca 2021 r. zmieniającej ww. uchwałę, 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 terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:1000 obejmujący obszar miasta Trzebnica - część B.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 3) 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;
- 4) 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **RYŚUNKU PLANU MIEJSCOWEGO** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **USTAWIE** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **TERENIE** - należy przez to rozumieć obszar o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia oraz kolejnym numerem;

- 4) **ZAKAZIE ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynku lub zespołu budynków na danym terenie;
- 5) **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 wraz z przeznaczeniem podstawowym 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;
- 6) **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 wraz z przeznaczeniem uzupełniającym 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 niekubaturowego - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 7) **NIEUCIĄŻLIWYCH** 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 nieuciążliwe 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;
- 8) **USŁUGACH DROBNYCH** - należy przez to rozumieć działalność o niewielkich rozmiarach tj. o maksymalnej powierzchni użytkowej 200 m², 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, świetlice, galerie,
 - 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) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem,

- o) niewielkie magazyny,
 - p) składowiska z wykluczeniem złomowisk oraz składowania surowców wtórnych,
 - q) inne usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców miasta;
- 9) **MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ** - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela lub podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego;
- 10) **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 6 m;
- 11) **NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, której ściany zewnętrzne budynków, podpory konstrukcyjne budynków lub wiat nie przekroczą od strony określonej w planie miejscowym, 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) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni i schodów do budynku oraz zadaszeń nad ww. elementami,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) warstw ocieplenia budynków,
 - g) 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 rozbudowy 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;
 - h) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 12) **OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić nowe budynki w taki sposób, aby elewacja frontowa obiektu była zgodna z określoną linią zabudowy na odcinku przynajmniej 75% długości elewacji, 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) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, o ile planowane elementy zostaną zlokalizowane w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - e) warstw ocieplenia budynków,
 - f) nowych budynków oraz nowych części budynków istniejących, które znajdują się lub są planowane w odległości większej niż 20 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy,
 - g) istniejących budynków, niezgodnych ze wskazaną na rysunku planu miejscowego linią 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 oraz pozostałych zasad określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały,
 - w przypadku rozbudowy należy zachować linię zabudowy określoną na rysunku planu miejscowego, przy czym linia zabudowy nie dotyczy nowych części budynków, które znajdują się dalej niż 20 m od określonej na rysunku planu miejscowego linii zabudowy,
 - h) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 13) **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 podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: trafostacje, przepompownie, garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze oraz obiekty małej architektury;
- 14) **WYSOKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższego elementu budynku, 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 najwyżej położonego gzymsu lub attyki,
 - c) do wysokości budynku nie wlicza się urządzeń infrastruktury i wyposażenia technicznego, paneli fotowoltaicznych, anten i kominów,
 - d) wysokość podana w ilości kondygnacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 15) **SZEROKOŚCI ELEWACJI** - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 16) **DACHU PŁASKIM** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci 1-12 stopni;
- 17) **DACHU ZIELONYM** - należy przez to rozumieć stropodach o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 18) **DACHU MANSARDOWYM** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub czterospadowy typu łamanego, przy czym kąty nachylenia górnych połaci mieszczą się w przedziale 30°- 45°, natomiast kąty nachylenia dolnych połaci mieszczą się w przedziale 60°- 75°;
- 19) **NIESYMETRYCZNYM DACHU PIERZEJOWYM** - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy o niesymetrycznym kącie nachylenia połaci charakteryzujący się następującymi parametrami:
- a) wysokość dachu liczona od gzymsu budynku do najwyższego punktu pokrycia dachowego nie będzie większa niż 4 metry,
 - b) od strony głównej ulicy to jest na elewacji frontowej dopuszcza się lukarny o szerokości nie większej niż 1,8 metra oraz okna połaciowe, przy czym sumarycznie lukarny oraz okna połaciowe mogą stanowić nie więcej niż 40% całkowitej szerokości połaci dachowej,

- c) lukarny dopuszcza się tylko jako elementy połączenia dachowej to jest wyklucza się lukarny stanowiące kontynuację ściany elewacji,
- d) wyklucza się inne elementy takie jak wykusze i ryzality, które przerywają dolną krawędź połączenia dachowej,
- e) kąty nachylenia połączenia:
 - od strony ulicy od 45 do 75 stopni,
 - od strony przeciwnej od 1 do 12 stopni,
- f) pokrycie dachowe:
 - dla połączenia od strony ulicy należy stosować dachówkę ceramiczną lub betonową, w kolorze ceglastym,
 - dla połączenia o kącie nachylenia od 1-12 stopni dopuszcza się dowolne pokrycie dachowe, w tym dachy zielone.

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 rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności klatki schodowe, windy, podjazdy lub 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%, przy czym tylko w przypadku rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności klatki schodowe, windy, podjazdy lub 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 rozbudowy o części służące komunikacji, w szczególności klatki schodowe, windy, podjazdy lub 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,
 - 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%, przy czym 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 25% powierzchni całego dachu,
- b) dla istniejących budynków, które nie spełniają parametrów dachów określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się:
- zachowanie aktualnie istniejących parametrów - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy,
 - zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów określonych w §4 niniejszej uchwały
 - właściwych dla danego terenu;
- 7) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) należy zachować linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości,
- b) dla całego obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej bez możliwości dalszej rozbudowy i nadbudowy wzdłuż granicy działki,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w następujących przypadkach:
- jeżeli projektowany budynek będzie przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na działce sąsiedniej a jego wysokość nie przekroczy wysokości budynku istniejącego na działce sąsiedniej i jednocześnie nie przekroczy parametrów dotyczących wysokości elewacji określonych w niniejszej uchwale - dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN, MN/UD,
 - zabudowy bliźniaczej realizowanej na granicy działki, przy czym oba budynki będą jednakowej wysokości a ich wspólne elewacje będą stanowić odbicie lustrzane - dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN, MN/UD;
- 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.

3. Do zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów budowlanych zalicza się tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: MW 1.1, MW 4.2, MW 4.3, MW 5.1, MW 6.1;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych oznaczone symbolami: MN/UD 3.2, MN/UD 3.3;
- 3) usług oznaczone symbolami: U 1.1, U 1.2, U 1.3;
- 4) usług podstawowych oznaczone symbolami: UP 2.1.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - 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 oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.22**, 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 realizowanej wspólnie na granicy działki,
 - b) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 35°- 45°- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 35°- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m,
 - wysokość elewacji budynków z dachem płaskim - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 15 m, przy czym szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 9 m,
 - c) gabaryty pozostałych budynków:
 - wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 45°- maksymalnie 7m,
 - wysokość elewacji budynków z dachem płaskim - maksymalnie 4 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 0,60,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 0,90,
 - g) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°, bez mijających się połaci, dopuszcza się również dachy płaskie,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze, ceglastym, brązowym, przy czym dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie dowolne oraz dachy zielone,
 - h) niezbędne miejsca parkingowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 720 m².

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN oraz kolejnym numerem **od 2.1 do 2.11**, 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 jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej realizowanej wspólnie na granicy działki,

b) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji budynków z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 38°- 45° maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,

- szerokość elewacji - maksymalnie 15 m, przy czym szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 9 m,

c) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 9 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej - 0,60,

- dla zabudowy bliźniaczej - 0,90,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze, ceglastym, przy czym dla istniejących dachów płaskich dopuszcza się pokrycie dowolne oraz dachy zielone,

- wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków z dachem płaskim,

h) niezbędne miejsca parkingowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 720 m².

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem **od 3.1 do 3.4**, 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 jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków w zabudowie szeregowej,

b) realizacja usług drobnych nieuciążliwych tylko w formie wbudowanej,

c) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 45°- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 8 m, przy czym parametr dotyczy poszczególnego segmentu w zabudowie szeregowej,

d) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 7 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,
- e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
- h) parametry dachów:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25° - 45°, bez mijających się połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze, ceglastym, brązowym,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 200 m².

5. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz numerem **4.1**, 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,
 - b) gabaryty budynków mieszkalnych:
 - wysokość elewacji budynków z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 38° - 45° maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m,
 - szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 10 m,
 - c) gabaryty pozostałych budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 8 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 35% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy 0,70,
 - g) parametry dachów:
 - dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci 38° - 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze ceglastym,
 - h) niezbędne miejsca parkingowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

6. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** oraz kolejnym numerem **od 5.1 do 5.9**, 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 realizowanej wspólnie na granicy działki,
 - b) gabaryty budynków mieszkalnych:

- wysokość elewacji budynków z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 35°- 45° maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
- dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,
- szerokość elewacji - maksymalnie 15 m, przy czym szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 9 m,

c) gabaryty pozostałych budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 9 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolnostojącej - 0,60,
- dla zabudowy bliźniaczej - 0,90,

g) parametry dachów:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze, ceglastym, brązowym przy czym dla istniejących dachów płaskich dopuszcza się pokrycie dowolne oraz dachy zielone,
- wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków z dachem płaskim,

h) niezbędne miejsca parkingowe należy zlokalizować w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 720 m².

7. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej,

b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej:

- wysokość elewacji - maksymalnie 16 m,
- dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,

c) gabaryty pozostałej zabudowy:

- wysokość elewacji - maksymalnie 8 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy - 4,50,

g) parametry dachu:

- dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 38°- 45° kryty dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych
- dopuszcza się również niesymetryczne dachy pierzejowe.

8. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** oraz numerem **2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej,
 - b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 15 m,
 - na działkach z zachowaną historyczną zabudową w postaci pojedynczego budynku mieszkalnego o charakterze willowym wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,
 - c) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 9 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,60,
 - g) parametry dachu:
 - dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna w kolorze, ceglastym,
 - dla istniejącej wieży dopuszcza się dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

9. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** oraz numerem **3.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej,
 - b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - na działkach z zachowaną historyczną zabudową w postaci pojedynczego budynku mieszkalnego o charakterze willowym wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,
 - c) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 9 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,90,
 - g) parametry dachu:

- dach mansardowy - dotyczy budynków mieszkalnych,
- dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45° przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych lub dach mansardowy - dotyczy pozostałej zabudowy,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze ceglastym.

10. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** oraz kolejnym numerem **od 4.1 do 4.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej,
 - b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 45°- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,
 - c) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 9 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 35% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,95,
 - g) parametry dachu:
 - dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym w przypadku dachu dwuspadowego należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze, ceglastym.

11. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** oraz numerem **5.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej,
 - b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14 m,
 - na działkach z zachowaną historyczną zabudową w postaci pojedynczego budynku mieszkalnego o charakterze willowym wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,
 - c) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy - 3,50,

g) parametry dachu:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym w przypadku dachu dwuspadowego należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze ceglastym.

12. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MW** oraz numerem **6.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) usługi drobne nieuciążliwe należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej, na kondygnacji parteru,

b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej: wysokość elewacji - maksymalnie 14 m,

c) gabaryty pozostałej zabudowy:

- wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 12 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy - 2,00,

g) parametry dachu:

- dwuspadowy, o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,

- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze ceglastym.

13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.8**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi drobne nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej realizowanej wspólnie na granicy działki,

b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej:

- wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 35°- 45°- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,

- wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 35°- maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m,

- wysokość elewacji budynków z dachem płaskim - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 8 m,

- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

c) gabaryty pozostałej zabudowy:

- wysokość elewacji budynków z dachem o kątach nachylenia połaci 25°- 45°- maksymalnie 10 m,
- wysokość elewacji budynków z dachem płaskim - maksymalnie 5 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,25,

g) parametry dachu:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°, bez mijających się połaci, dopuszcza się również dachy płaskie,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze, ceglonym, brązowym, przy czym dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie dowolne oraz dachy zielone,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 720 m².

14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD oraz kolejnym numerem **od 2.1 do 2.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi drobne nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej realizowanej wspólnie na granicy działki,

b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej:

- wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m,
- dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,
- w granicach terenu MN/UD 2.3 na działkach z zachowaną historyczną zabudową w postaci pojedynczego budynku mieszkalnego o charakterze willowym wyklucza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych,

c) gabaryty pozostałej zabudowy:

- wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 9 m,

d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00,

g) parametry dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych lub dach mansardowy,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze, ceglonym,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 720 m².

15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz kolejnym numerem **od 3.1 do 3.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi drobne nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej realizowanej wspólnie na granicy działki,
 - b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,
 - c) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 10 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 2,80,
 - g) parametry dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa w kolorze ceglastym.

16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług drobnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **MN/UD** oraz kolejnym numerem **od 4.1 do 4.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi drobne nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się tylko w formie budynków wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej realizowanej wspólnie na granicy działki,
 - b) gabaryty zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,

- szerokość elewacji - maksymalnie 15 m,
- c) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 9 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 15 m,
- d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,
- e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,00,
- g) parametry dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, w kolorze ceglastym,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 720 m².

17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **M/U** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,
 - b) gabaryty pozostałej zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 8 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 20 m,
 - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 2,70,
 - f) parametry dachu:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych lub dachy mansardowe,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, w kolorze ceglastym.

18. Wyznacza się teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UO** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: oświaty, wychowania, szkolnictwa, kultury i sztuki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej,

b) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji istniejących budynków - należy zachować aktualnie istniejące parametry wysokości, przy czym dla obiektów zabytkowych dopuszcza się wysokość zgodnie z historycznym założeniem i parametrami,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,

f) parametry dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci, przy czym należy zachować symetrię głównych połaci dachowych lub dach mansardowy,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna, w kolorze ceglonym.

19. Wyznacza się teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UO** oraz numerem **2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: oświaty, wychowania, szkolnictwa, kultury i sztuki;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji nowych budynków - maksymalnie 13 m,

b) dopuszcza się budowę łączników pomiędzy budynkami, przy czym forma i skala łącznika powinna podkreślać dominujący charakter brył łączonych budynków, w szczególności poprzez ograniczenie wysokości łącznika do maksymalnie 4 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna intensywność zabudowy - 1,50,

f) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

20. Wyznacza się teren usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UP** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: kultury i sztuki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi publiczne z zakresu: oświaty, wychowania, szkolnictwa,

b) usługi sportu i rekreacji,

c) usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość elewacji - maksymalnie 15 m,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% działki,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,20,

e) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

21. Wyznacza się teren usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UP** oraz numerem **2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość elewacji - maksymalnie 18 m,
- b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 2,35,
- e) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°, przy czym w przypadku dachu dwuspadowego należy zachować symetrię głównych połaci dachowych,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

22. Wyznacza się teren usług zdrowia, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **UZ** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi drobne nieuciążliwe związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 15 m,
- szerokość elewacji - maksymalnie 75 m,

- b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
- e) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

23. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **U** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) realizacja mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie wbudowanej,

b) gabaryty budynków:

- wysokość elewacji - maksymalnie 15 m,
- dla istniejących budynków z dachem płaskim, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów dachu - bez możliwości zwiększania wysokości zabudowy lub zmianę geometrii dachu z zachowaniem wszystkich parametrów, określonych w niniejszym ustępie, w tym wysokości elewacji,

- c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,50,
- f) parametry dachów:

- dwu- lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 25°- 45°,
- pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna lub betonowa, ewentualnie inny materiał imitujący dachówkę, w kolorze, ceglastym.

24. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **U** oraz numerem **2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 16 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 26 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00,
 - e) parametry dachów:
 - dachy płaskie,
 - pokrycie dachowe - dopuszcza się pokrycie dowolne oraz dachy zielone.

25. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **U** oraz numerem **3.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z zakresu turystyki, zakwaterowania, gastronomii oraz oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 16 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 26 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00,
 - e) parametry dachów:
 - dachy płaskie,
 - pokrycie dachowe - dopuszcza się pokrycie dowolne oraz dachy zielone.

26. Wyznacza się teren komunikacji oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KP/U** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia związane z komunikacją, w szczególności: ciągi piesze, chodniki i aleje, ścieżki rowerowe, miejsca parkingowe wraz z niezbędnymi dojazdami, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
 - b) usługi nieuciążliwe związane z obsługą komunikacji pieszej i rowerowej, w szczególności: miejsca odpoczynku, usługi gastronomiczne oraz siłownie plenerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty zabudowy - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 10% działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,10,
 - e) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

27. Wyznacza się tereny produkcji oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem P/U oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.4**, 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, przemysłowych, złomowisk, składowisk i recyklingu samochodów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością należy realizować wyłącznie w formie wbudowanej,
 - b) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) gabaryty zabudowy:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 18 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 65 m,
 - e) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
 - h) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

28. Wyznacza się teren produkcji oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem P/U oraz numerem **2.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja nieuciążliwa,
 - b) usługi nieuciążliwe,
 - c) bazy, składy, magazyny w tym punkt zbiórki złomu do prowadzenia stacji demontażu pojazdów wycofywanych z eksploatacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) wysokość elewacji - maksymalnie 18 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
 - g) parametry dachu: dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

29. Wyznacza się teren produkcji oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem P/U oraz numerem **3.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja nieuciążliwa,

- b) usługi nieuciążliwe,
 - c) bazy, składy, magazyny w tym punkt zbiórki złomu do prowadzenia stacji demontażu pojazdów wycofywanych z eksploatacji;
- 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 poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 7 m,
 - szerokość elewacji - maksymalnie 40 m,
 - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 32% działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1,00,
 - g) parametry dachu:
 - jedno- lub dwuspadowe dachy płaskie o kącie nachylenia połaci 1°- 15°,
 - dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia.

30. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC** oraz numerem **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 oraz miejsca gromadzenia odpadów,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wyklucza się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej,
 - b) gabaryty zabudowy:
 - wysokość obiektów związanych z pochówkiem, tj. kolumbaria - maksymalnie 3 m,
 - wysokość elewacji istniejących budynków - należy zachować aktualnie istniejące parametry wysokości, przy czym dla obiektów zabytkowych dopuszcza się wysokość zgodnie z historycznym założeniem i parametrami,
 - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 5% działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy - 0,10,
 - f) parametry dachu:
 - dwuspadowy o symetrycznych połaciach dachowych, o kącie nachylenia połaci 38°- 45°, bez mijających się połaci,
 - pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym matowym.

31. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce;

- 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 bez obiektów kubaturowych,
 - ciągi spacerowe wraz z małą architekturą,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

32. Wyznacza się teren zieleni, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **Z** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;
- 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.

33. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **E** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) gabaryty budynków:
 - wysokość elewacji - maksymalnie 6 m,
 - szerokość elewacji - dowolna,
 - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00,
 - e) parametry dachu: dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

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 teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **KDG** oraz numerem **1.1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne główne klasy G 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 drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 32 m,

- b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy G - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
- c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
- 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.

3. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **KDZ** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne zbiorcze klasy Z 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:
 - 20 m dla drogi KDZ 1.1,
 - 15 m dla drogi KDZ 1.2,
 - 21 m dla drogi KDZ 1.3,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy Z - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) 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 tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **KDL** oraz numerem **od 1.1 do 1.3**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne lokalne klasy L 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:
 - 16 m dla drogi KDL 1.1,
 - 24 m dla drogi KDL 1.2,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy L - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) 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.

5. Wyznacza się teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: 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, to jest nie mniej niż 10 m,

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) 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.

6. Wyznacza się teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **KDD** oraz kolejnym numerem **od 2.1 do 2.19**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: 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 2.1,
- 8 m dla drogi KDD 2.2,
- 7 m dla drogi KDD 2.3,
- 7 m dla drogi KDD 2.4,
- 7 m dla drogi KDD 2.5,
- 7 m dla drogi KDD 2.6,
- 10 m dla drogi KDD 2.7,
- 9 m dla drogi KDD 2.8,
- 9 m dla drogi KDD 2.9,
- 9 m dla drogi KDD 2.10,
- 10 m dla drogi KDD 2.11,
- 9 m dla drogi KDD 2.12,

- 10 m dla drogi KDD 2.13,
- 5 m dla drogi KDD 2.14,
- 9 m dla drogi KDD 2.15,
- 9 m dla drogi KDD 2.16,
- 10 m dla drogi KDD 2.17,
- 9 m dla drogi KDD 2.18,
- 4,5 m dla drogi KDD 2.19,

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) 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.

7. Wyznacza się tereny ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KP** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.4**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze i pieszo-rowerowe wraz z towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 2 m,

b) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- 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 ciągów.

8. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem **KDW** oraz kolejnym numerem **od 1.1 do 1.6**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: 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:

- 7 m dla drogi KDW 1.1,
- 3 m dla drogi KDW 1.2,
- 4,5 m dla drogi KDW 1.3,
- 5 m dla drogi KDW 1.4,
- 8 m dla drogi KDW 1.5,
- 12 m dla drogi KDW 1.6,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) 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.

§ 6. 1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

2. Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających dróg, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

4. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące zasady:

- 1) w granicach terenów wskazanych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 2) w granicach terenów P/U dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt. 4 lokalizację:
 - a) urządzeń instalacji odnawialnego źródła energii o maksymalnej łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej 500 kW,
 - b) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o maksymalnej mocy zainstalowanej elektrycznej 1 MW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz oraz nieużytki, przy czym należy zachować minimalną odległość 20 m od linii rozgraniczającej tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) urządzeń innych niż wolnostojące,
- 3) granicach terenów M/U, UP, U, UO, MW dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt. 4 lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące;
- 4) na całym obszarze objętym planem miejscowym wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz rolniczy.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego;
- 2) dopuszcza się budowę nowych i przebudowę istniejących sieci wodociągowych stosownie do potrzeb z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

6. 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) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia 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 skablowanie lub skablowanie z jednoczesną korektą przebiegu istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania; w przypadku skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych dopuszcza się zmniejszenie lub likwidację pasów technologicznych;

- 4) dopuszcza się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. zakazuje się zmiany rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie lub niskiego na średnie;
- 5) dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z aktualnych przepisów prawa i obowiązujących norm;
- 6) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci, w szczególności zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

7. 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.

8. 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 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.

9. 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.

10. 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 sieci kanalizacyjnych dla zwiększenia zdolności sieci do zaspokojenia potrzeb w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) w odniesieniu do obiektów produkcyjnych dopuszcza się również realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ustala się system kanalizacji deszczowej, w tym przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

12. 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 I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 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, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem UZ 1.1 jak dla terenów szpitali w miastach,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/UD, M/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UO jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) na pozostałych terenach wyklucza się lokalizację zabudowy wymagającej ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - g) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - h) 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 i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w szczególności: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje wnętrza urbanistycznych, zabudowy i zieleni - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) należy zachować historyczne kamienne nawierzchnie dróg,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne - obiekty o wartościach zabytkowych zaleca się poddać restauracji i modernizacji z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu oraz jego zabytkowego charakteru,

- d) w przypadku nowych inwestycji należy preferować takie, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, dążą do maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz nie kolidują z historycznym charakterem obiektu i jego otoczenia,
 - e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),
 - f) nowa zabudowa powinna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej oraz historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych elewacji i kolorystyki,
 - g) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, w szczególności należy dostosować wysokość nowych obiektów do historycznej sąsiedniej zabudowy,
 - h) w zakresie pokrycia dachowego dopuszcza się dachówkę ceramiczną lub cementową w kolorze ceglстым, przy czym dla obiektów istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejących rodzajów oraz kolorów pokrycia - na zasadach określonych §4,
 - i) dopuszcza się inne historyczne pokrycie dachowe w przypadku dachów o niskich spadkach połąci dachowej,
 - j) dla zadaszenia obiektów typu: osłony śmietnikowe, stacje transformatorowe, lokalizowane na wewnętrznych podwórzach dopuszcza się pokrycie blachą dachówkowopodobną w kolorze ceglстым matowym,
 - k) dla obiektów historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - l) na elewacjach i dachach wyklucza się stosowanie tworzyw sztucznych typu siding oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - m) w zakresie kolorystyki elewacji obiektów należy uwzględnić rozwiązania występujące w historycznej zabudowie miejscowości,
 - n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub w miarę możliwości poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni); przebudowa obiektu dysharmonijnego dopuszczalna jest przy zachowaniu warunków określonych dla nowej zabudowy oraz przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także ochrony wartości zabytkowych obszaru,
 - o) w granicach strefy wyklucza się nowe dominanty architektoniczne oraz urządzenia techniczne o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, w szczególności wyklucza się konstrukcje wieżowe i maszty związane z urządzeniami przekaźnikowymi - wysokości obiektów należy określać zgodnie z zasadami określonymi w §3 oraz §4 niniejszej uchwały,
 - p) wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - q) dla remontów oraz przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących, zlokalizowanych w granicach strefy i nie ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dotyczących linii zabudowy, dachu oraz gabarytów;
- 2) strefę "E" ochrony ekspozycji, w granicach której wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń, które mogą stanowić zagrożenie dla ochrony panoramy i właściwej ekspozycji zabytkowych obiektów sakralnych Trzebnicy;
- 3) ochronę otuliny stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje następująca zasada:
- a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa dla stanowisk archeologicznych,

- b) na obszarze objętym planem miejscowym występuje otulina stanowiska archeologicznego nr 2/130/75-29 AZP - obejmującego obozowisko - zespoły mikrolityczne paleolitu dolnego, punkty osadnicze z okresu neolitu, epoki brązu, wczesnego i późnego średniowiecza - wpis do rejestru zabytków nr 1222/657/1988 z dnia 25.02.1988 r.;
- 4) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, której granice są tożsame z granicą strefy B ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje zasada, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- Cmentarz parafialny, ul. Prusicka - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 1, w tym: • a. Kaplica cmentarna, ul. Prusicka • b. Mur z bramą, ul. Prusicka
 - Dom mieszkalny , ul. Graniczna 7 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 2,
 - Dom mieszkalny , ul. Graniczna 18 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 3,
 - Dom mieszkalny , ul. Konopnickiej 6 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 4,
 - Dom mieszkalny , ul. Konopnickiej 8 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 5,
 - Dom mieszkalny , ul. Konopnickiej 10 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 6,
 - Dom mieszkalny , ul. Konopnickiej 12 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 7,
 - Dom mieszkalny , ul. Konopnickiej 18 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 8,
 - Willa , ul. Kościuszki 1 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 9,
 - Willa , ul. Kościuszki 3 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 10,
 - Dom mieszkalny, ul. Kościuszki 5 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 11,
 - Willa , ul. Kościuszki 9 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 12,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej , ul. Kościuszki 11 i 13 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 13,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Kościuszki 15 i 17 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 14,
 - Willa , ul. Kościuszki 19 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 15,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Kościuszki 29 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 16,
 - Kamienica, ul. Kościuszki 39 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 17,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Krótka 1 i 3 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 18,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Krótka 5 i 7 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 19,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Krótka 6 i 8 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 20,
 - Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Krótka 9 i 11 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 21,
 - Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 1 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 22,
 - Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 2 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 23,
 - Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 3 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 24,
 - Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 4 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 25,

- Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 5 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 26,
- Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 6 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 27,
- Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 7 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 28,
- Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 15 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 29,
- Dom mieszkalny , ul. Mickiewicza 17 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 30,
- Dom mieszkalny , ul. Milicka 7, 7a - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 31,
- Dom mieszkalny , ul. Milicka 13 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 32,
- Dom mieszkalny , ul. Milicka 13a - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 33,
- Kamienica, ul. Milicka 15, 17, 17a - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 34,
- Dom mieszkalny, ul. Prusicka 1 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 35,
- Dom mieszkalny, ul. Prusicka 4 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 36,
- Dom mieszkalny, ul. Prusicka 6 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 37,
- Dom mieszkalny, ul. Prusicka 8 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 38,
- Miejski Ośrodek Kultury , ul. Prusicka 12 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 39,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Prusicka 17 i 19 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 40,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Prusicka 39 i 41 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 41,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Prusicka 45 i 47 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 42,
- Dom mieszkalny , ul. Słoneczna 11 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 43,
- Dom mieszkalny , ul. Słoneczna 14 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 44,
- Dom mieszkalny , ul. Słoneczna 16 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 45,
- Dom mieszkalny , ul. Słoneczna 18 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 46,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Słowackiego 4 i 6 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 47,
- Dom mieszkalny , ul. Słowackiego 7 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 48,
- Dom mieszkalny , ul. Wałowa 22 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 49,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 7 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 50,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 9 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 51,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 10 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 52,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 12 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 53,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 13 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 54,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 14 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 55,
- Liceum ogólnokształcące, ul. Wojska Polskiego 17 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 56, w tym: • Budynek główny, ul. Wojska Polskiego 17 • Skrzydło boczne, ul. Wojska Polskiego 17 • Sala gimnastyczna, ul. Wojska Polskiego 17
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 20 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 57,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Wojska Polskiego 25 i 27 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 58,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Wojska Polskiego 29 i 31 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 59,

- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 32 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 60,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Wojska Polskiego 33 i 35 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 61,
- Dom mieszkalny , ul. Wojska Polskiego 36 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 62,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Wojska Polskiego 42 i 44 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 63,
- Dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ul. Wojska Polskiego 46 i 48 - obiekt oznaczony na rysunku planu miejscowego nr 64,
- historyczny układ urbanistyczny miasta Trzebnica wraz z przedmieściami,

b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:

- należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
- należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- ochronie podlegają zachowane historyczne elementy wnętrza obiektów ewidencyjnych,
- należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do pierwotnej użytej dla danego obiektu zabytkowego,
- należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- dla cmentarza przy Prusickiej należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
- mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu,
- nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
- obiekty i obszary wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków podlegają weryfikacji i uzupełnieniom.

Rozdział 6.

SZCZEGÓŁOWE 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, MW, MN/UD, M/U, U, nie mniej niż 20 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem UZ, UO, UP, P/U, ZC, nie mniej niż 30 m,
- c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m,
- d) 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 ścieżki, o minimalnych wymiarach 3x3 m,
 - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;

2) powierzchnia działek:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MW, MN/UD, M/U, U, nie mniej niż 1200 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem UO, UP, nie mniej niż 2000 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem P/U, ZC, nie mniej niż 3000 m²,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UZ, nie mniej niż 5000 m²,
 - e) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m²,
 - f) 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, MW, MN/UD, M/U, UO, UP, UZ, U, ZC, P/U, od 60 do 90 stopni,
 - b) powyższy parametr nie dotyczy działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których 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/UD, M/U, MW, U, P/U, KP/U - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów - 0,1%.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu za przestrzeń publiczną uznaje się tereny cmentarza (ZC), dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej, zieleni cmentarnej oraz w formie pojedynczych drzew;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem napowietrznych linii, konstrukcji wieżowych i masztów;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, które wzbogacają lub pomagają w utrzymaniu porządku i obsłudze terenu cmentarza.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym, określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego:

- 1) „Zagospodarowanie południowo - zachodniego Szlaku Cystersów” - zadanie o znaczeniu krajowym;
- 2) „Południowo - zachodni Szlak Cystersów” - zadanie o znaczeniu wojewódzkim.

4. W planie miejscowym nie określa się:

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

Rozdział 8.

USTALENIA KOŃCOWE

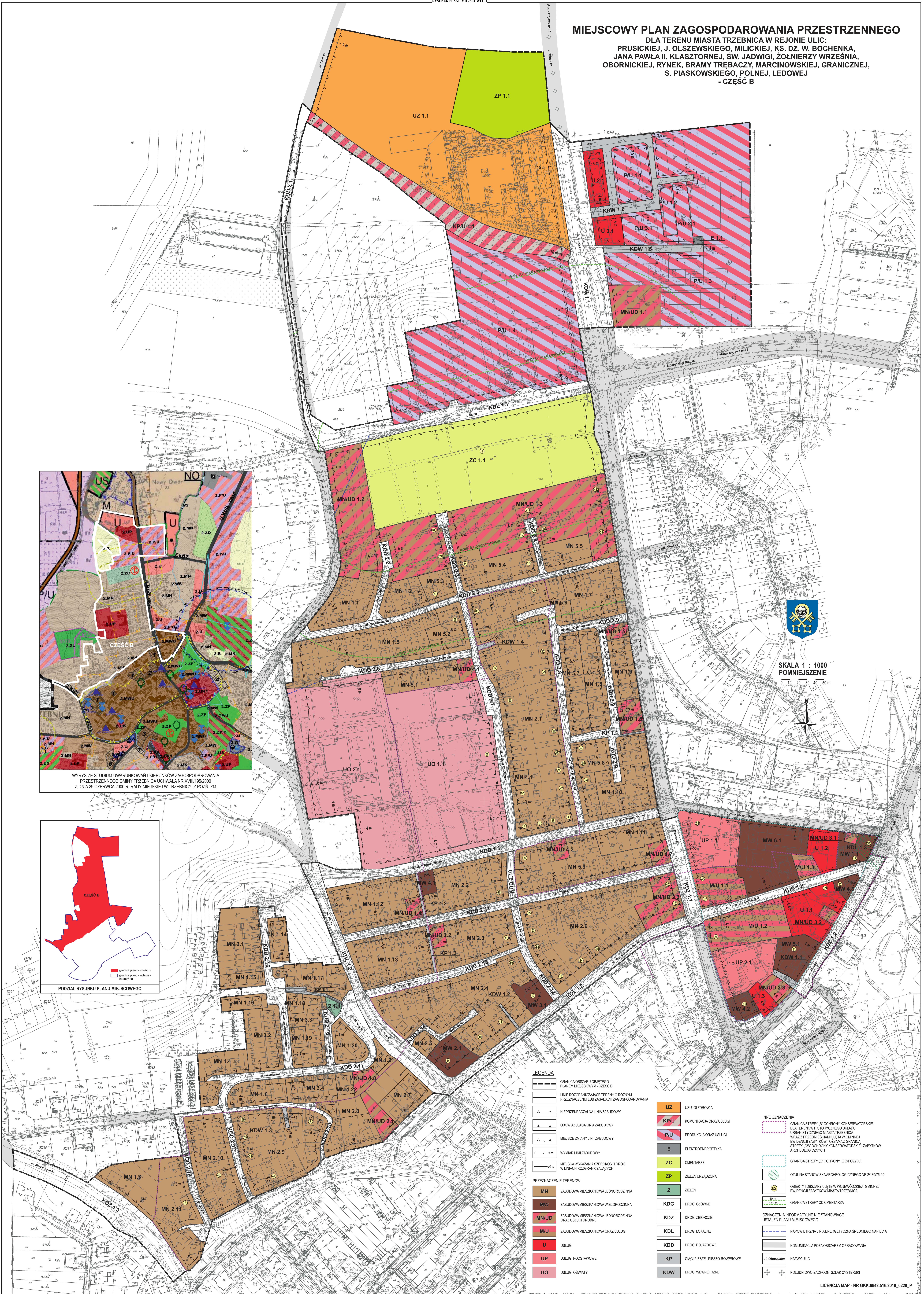
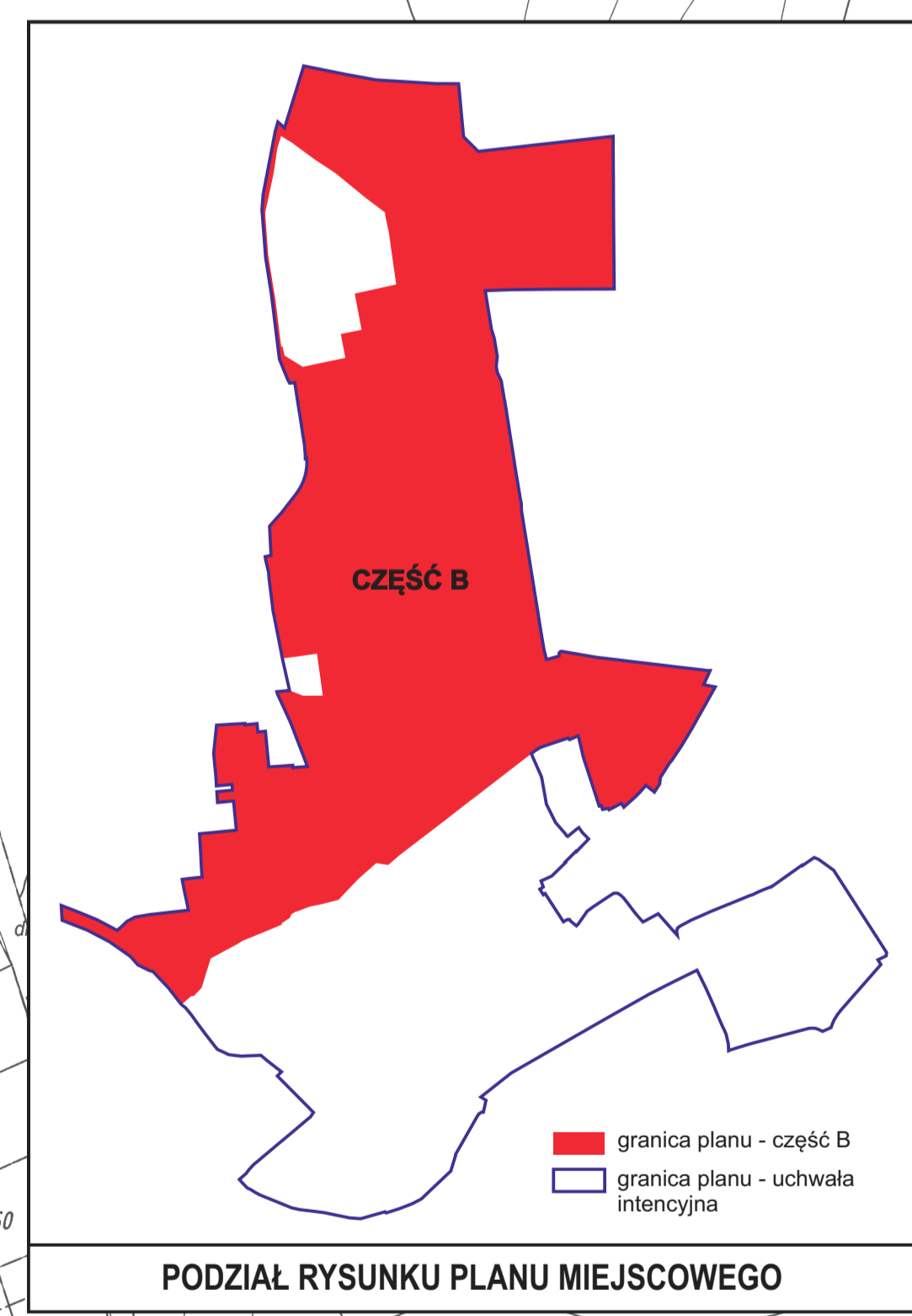
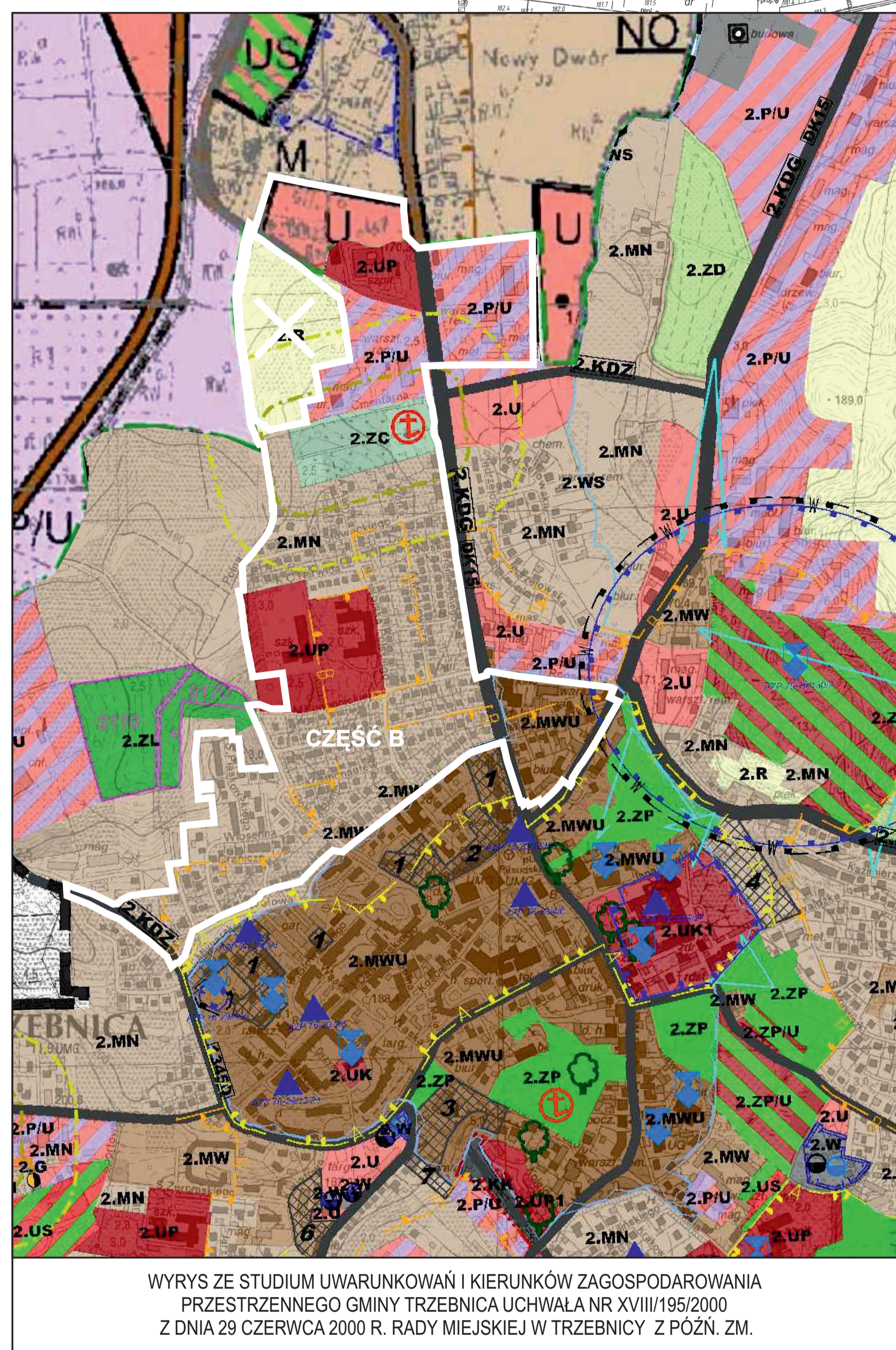
§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU MIASTA TRZEBNICA W REJONIE ULIC: PRUSICKIEJ, J. OLSZEWSKIEGO, MILICKIEJ, KS. DZ. W. BOCHENKA, JANA PAWŁA II, KLASZTORNEJ, ŚW. JADWIGI, ŻOŁNIERZY WRZEŚNIA, OBORNICKIEJ, RYNEK, BRAMY TRĘBACZY, MARCINOWSKIEJ, GRANICZNEJ, S. PIASKOWSKIEGO, POLNEJ, LEDOWEJ - CZĘŚĆ B



SKALA 1 : 1000
POMNIJSZENIE



LEGENDA	
	GRANICA OBSZARU OBJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO - CZĘŚĆ B
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZAKŁADZIM ZAGOSPODAROWANIEM
	NIENAPRZECIEKALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	WYMIAR LINII ZABUDOWY
	MIEJSCA WSKAZANA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
	MN/UD ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI DROBNE
	M/U ZABUDOWA MIESZKANIOWA ORAZ USŁUGI
	U USŁUGI
	UP USŁUGI PODSTAWOWE
	PO USŁUGI OPIEKI
	UZ USŁUGI ZDROWIA
	KPI/U KOMUNIKACJA I USŁUGI
	P/U PRODUKCJA ORAZ USŁUGI
	E ELEKTROENERGETYKA
	ZC CMENTARZE
	Z ZIELEN
	KDG DROGI GŁÓWNE
	KDZ DROGI ZBIORCZE
	KDL DROGI LOKALNE
	KDD DROGI DOJAZDOWE
	KP CIĄGI PIESZE I PIESZO-ROWEROWE
	KDW DROGI WEWNĘTRZNE
INNE OZNACZENIA	
	GRANICA STREFY 'B' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA TERENÓW HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA TRZEBNICA WRAZ Z PRZEDMOCNIONYM LIKIEM W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW TOŻSAMO Z GRANICĄ STREFY 'J' OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHAEOLÓGICZNYCH
	GRANICA STREFY 'E' OCHRONY EKSPLOZJI
	OTULINA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 21/3075-29
	OBIEKTY I OBSZARY LIKIEM W WOJEWÓDZKIEJ GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA TRZEBNICA
	GRANICA STREFY 'OD' CMENTARZA
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEN PLANU MIEJSCOWEGO	
	NAPWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	KOMUNIKACJA POZA OBSZAR EM OPRACOWANIA
	NAMZY ULIC
	POLIDNIOWO-ZACHODNIO SZLAK CYSTERSKI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/32/24
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 9 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B wyłożonego do wglądu publicznego w dniach od 18.03.2024 r. do 12.04.2022 r. wpłynęły cztery uwagi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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. 609 z późn. zm.) Rada Miejska w Trzebnicy postanawia:

1) uwzględnić częściowo uwagę nr 1, dotyczącą napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV przebiegających przez teren MN/UD 1.2, poprzez wprowadzenie odpowiednich zasad dla pasów technologicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi, w odniesieniu do określania pasa technologicznego na rysunku uwaga zostaje nie uwzględniona, gdyż w projekcie planu w §6 ust. 6 zawarto już informację, iż „należy zachować odpowiednie pasy technologiczne wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych i norm”;

2) nie uwzględnić uwagi nr 2, dotyczącej działek nr 160, 164/1 AM-7 Trzebnica, ze względu na to, iż zmiany mogłyby naruszać interes osób trzecich, a także naruszać uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (obszar znajduje się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami);

3) nie uwzględnić uwagi nr 3, dotyczącej działki nr 200, AM-7 Trzebnica:

a) w zakresie wprowadzenia funkcji wielorodzinnej, gdyż teren znajduje się w granicach zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w zakresie zmiany parametrów wysokości i intensywności zabudowy, gdyż wskazane w projekcie wielkości parametrów wynikają z położenia w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta a zmiana parametrów w szczególności wysokości może negatywnie wpłynąć na ochronę historycznego układu urbanistycznego,

c) w zakresie szerokości elewacji oraz parametrów dachów, gdyż w projekcie planu zawarte są już odpowiednie zapisy dotyczące istniejącej zabudowy,

d) w zakresie lokalizowania miejsc do parkowania w liniach rozgraniczających dróg, gdyż parkowanie aut na ulicy Teatralnej utrudni ruch uliczny (ulica Teatralna jest zbyt wąska);

4) nie uwzględnić uwagi nr 4, dotyczącej działki nr 200 definicji usług AM-7 Trzebnica:

a) w zakresie zmiany definicji usług drobnych, gdyż zmiana taka dotyczyłaby całego obszaru objętego planem,

b) w zakresie zmiany parametrów wysokości i intensywności zabudowy, gdyż wskazane w projekcie wielkości parametrów wynikają z położenia w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta a zmiana parametrów w szczególności wysokości może negatywnie wpłynąć na ochronę historycznego układu urbanistycznego,

c) w zakresie szerokości elewacji oraz parametrów dachów, gdyż w projekcie planu zawarte są już odpowiednie zapisy dotyczące istniejącej zabudowy.

Powyższe rozstrzygnięcia są w całości zgodne ze stanowiskiem Burmistrza gminy Trzebnica z dnia 20.05.2024 r. i zostały ujęte w przedstawionym do uchwalenia dokumencie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/32/24
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 9 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju miasta i gminy Trzebnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/32/24

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 9 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/421/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej, Burmistrz Gminy Trzebnica przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 07.05.2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych. Rozstrzygnięcie w sprawie wniosków zostało potwierdzone stanowiskiem Burmistrza z dnia 18.03.2020 r.

Następnie sporządzono projekt planu miejscowego oraz skierowano go do opiniowania i uzgadniania. Na etapie uzyskiwania niezbędnych opinii i uzgodnień dnia 09.07.2021 roku Rada Miejska w Trzebnicy podjęła uchwałę nr XXV/297/21 dopuszczającą opracowanie i uchwalanie planu odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru objętego planem. Korzystając z tej możliwości podzielono obszar objęty planem miejscowym na części. Gmina podjęła decyzję, iż w pierwszej kolejności zostanie procedowany obszar obejmujący tereny poza ścisłym centrum miasta (część B).

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar opracowania położony jest w graniach administracyjnych miasta Trzebnica. Gruntów leśnych w obszarze objętym opracowaniem nie ma.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt planu dla części B został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.03.2024 r. do 12.04.2024 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 12.04.2024 r. Uwagi można było składać w terminie do 29.04.2024 r. W toku wyłożenia w ustawowym terminie wpłynęły cztery uwagi. Stosowne stanowisko w sprawie rozpatrzenia uwag zajął Burmistrz Gminy Trzebnica dnia 20 maja 2024 roku.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta Trzebnica pozwoli na uporządkowanie przestrzeni na obszarze objętym uchwałą, stworzy przejrzyste warunki inwestowania na tym terenie a także pozwoli na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

1) na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVII/421/18 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 07.05.2018 r., w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 18.03.2020 r.;

2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęły cztery uwagi, które zostały przez Burmistrza Gminy Trzebnicy rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia 20.05.2024 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium, ustalenia planu miejscowego,
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne,
- wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę dalszej aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczność podnoszenia poziomu życia mieszkańców oraz wyrównywania szans.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu obszarów, na których wprowadzono zakaz zabudowy a także zwartych kompleksów terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, strefy konserwatorskie i środowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy,
- wprowadzenie zakazu zabudowy na fragmencie obszaru,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- uwzględnienie ograniczeń związanych ze strefami sanitarnymi od cmentarza,
- wprowadzenie zakazu zabudowy na otwartych terenach rolniczych,
- wskazanie elementów przyrodniczych podlegających ochronie,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej,
- wskazanie elementów zabytkowych podlegających ochronie,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania,
- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg oraz w pobliżu centrum miejscowości, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona,
- koncentrację zabudowy wzdłuż ważniejszych dróg w mieście,
- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- analizę i uwzględnienie w ramach możliwości wniosków i uwag właścicieli poszczególnych nieruchomości,
- ograniczenie lokalizowania inwestycji publicznych na terenach należących do osób prywatnych lub prawnych,
- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności w szczególności poprzez:

- zapewnienie odpowiednich terenów na realizację inwestycji celu publicznego tj. kultury, kultu religijnego, oświaty, administracji, bezpieczeństwa, sportu i rekreacji, itp., mające na celu zaspokojenie potrzeb społecznych
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie terenów pod budowę infrastruktury technicznej;
- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj. zasad zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, telekomunikację, sposoby unieszkodliwiania odpadów i odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków,
- sporządzenie do projektu planu prognozy oddziaływania na środowisko,
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej;
- podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
- wyłożenie do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwość zapoznania się z nimi - w wersji elektronicznej (na stronach BIP gminy) oraz w wersji papierowej (w urzędzie gminy),
- zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;
- ograniczenie zabudowy na otwartych terenach rolniczych;
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejących planów miejscowych, decyzji o warunkach zabudowy) oraz wniosków złożonych do planu. Na ich podstawie został określony (zgodnie z polityką zawartą w Studium) zasięg planowanego zainwestowania, przy czym za główną zasadę przyjęto ochronę przestrzeni przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono składanie wniosków i uwag.

14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, który uwzględnia i opiera całe założenie urbanistyczne o już istniejący system komunikacyjny.

15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów został spełniony poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w rozdziale 4 uchwały, umożliwiające lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników i ścieżek rowerowych. Wskazane w projekcie planu zagospodarowanie nie naruszy istniejącego układu komunikacyjnego.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęcie planu obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia w granicach miasta Trzebnica,
- brak na większości obszaru objętego opracowaniem zasad zagospodarowania (istniejące plany miejscowe dotyczą niewielkich terenów a wydane decyzje o warunkach zabudowy poszczególnych nieruchomości),
- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak jednolitych zasad zagospodarowania oraz dostatecznej ilości terenów do zabudowy pod wnioskowane inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w granicach miasta,
- uwarunkowań prawnych wynikających z istniejących dokumentów planistycznych,
- zasięgu określony w Studium,
- dobry dostęp do sieci komunikacyjnej;
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.

17) W granicach opracowania istnieje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący niewielki obszar miasta Trzebnica. Jest to plan uchwalony w 2008 roku (rejon szpitala), który uległ dezaktualizacji. Według analiz, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (uchwała nr LXIV/606/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 kwietnia 2024 r.) - należy uporządkować sytuację z podjętymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, dla których prace nie są kontynuowane oraz należy ukończyć rozpoczęte na podstawie uchwał Rady Miejskiej prace planistyczne, ponadto ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, należy dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Studium oraz terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy. Uchwalenie planu dla terenu miasta Trzebnica w rejonie ulic: Prusickiej, J. Olszewskiego, Milickiej, Ks. Dz. W. Bochenka, Jana Pawła II, Klasztornej, Św. Jadwigi, Żołnierzy Września, Obornickiej, Rynek, Bramy Trębaczy, Marcinowskiej, Granicznej, S. Piaskowskiego, Polnej, Ledowej - część B należy uznać za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa powyżej.

18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:

- określenie w zakresie właściwym dla zmiany planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
- udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi dalszy rozwój przestrzenny Trzebnicy w oparciu o jednolite i przejrzyste zasady. Pozwoli też na poprawę warunków prowadzenia na tym obszarze działalności gospodarczej a co za tym idzie pośrednio na zwiększenie wpływów podatkowych oraz zwiększenie ilości miejsc pracy, zwiększenie obrotów istniejących firm, zwiększenie powierzchni budynków będącej podstawą do opodatkowania itd.). Dodatkowo zwiększenie terenów wskazanych pod zabudowę w granicach miasta Trzebnica oraz ustalenie jasnych i przejrzystych zasad zagospodarowania przyczyni się do zwiększenia ilości mieszkańców gminy oraz podmiotów gospodarczych. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu miejscowego.