

UCHWAŁA NR XX VII/242/97
RADY MIASTA I GMINY TRZEBNICA
Z DNIA 24 KWIETNIA 1997 r.

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

**Na podstawie art. 4 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr. 89 poz. 415) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Tekst jednolity Dz. U. Nr. 13 z 1996 r. poz. 74) ,
- Rada Miasta i Gminy Trzebnicy uchwała co następuje.**

§ 1.

**Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic : Milickiej, Ks. Bochenka, Henryka Brodatego i Jana Pawła II w Trzebnicy.
Rysunek planu w skali 1: 1000 jest integralną częścią uchwały.**

§ 2

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu na obszarze objętym niniejszym planem :

- 1. W zakresie kształtowania zabudowy na całym obszarze:**
 - 1) Nowa zabudowa powinna harmonijnie komponować z zespołem klasztornym**
 - 2) Należy stosować współczesne środki wyrazu architektonicznego przy uwzględnieniu wymagań konserwatorskich.**
 - 3) Należy bazować na regionalnych cechach architektury w oparciu o lokalne wzorce historyczne**
 - 4) Posadowienie obiektów wymaga szczegółowego ustalenia warunków wodno-gruntowych**

2. W zakresie kształtowania zieleni i małej architektury:

- 1) Teren należy zagospodarować zielenią o wysokich walorach estetycznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
- 2) Zagospodarowanie zielenią powinno harmonijnie uzupełniać ekspozycję zespołu klasztornego
- 3) Zieleni istniejącą należy sukcesywnie przekształcać, zgodnie z ustaleniami planu.
- 4) Wszelkie elementy małej architektury podlegają uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) Cały obszar objęty planem leży w strefie "A" szczególnej ochrony konserwatorskiej polegającej na:
 - a/ zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, a szczególnie na zachowaniu historycznego przebiegu ulic i ich przekroju, oraz ograniczeniu ruchu kołowego
 - b/ dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły i podziałów architektonicznych, oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej
 - c/ usunięciu obiektów dysharmonizujących lub odpowiedniej ich przebudowie
 - d/ dostosowaniu współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obszaru poprzez usunięcie uciążliwych funkcji i nawiązanie do historycznego programu mieszkalno-usługowegoWszelkie zmiany w zagospodarowaniu wymagają uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków
- 2) Cały obszar objęty planem leży w strefie "E" ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu klasztornego polegającej na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem, oraz podporządkowaniu kompozycji zieleni ekspozycji zespołu.
- 3) Cały obszar objęty planem leży w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, w sąsiedztwie zabytkowych stanowisk archeologicznych. W związku z powyższym w czasie robót ziemnych może dojść do odkrycia obiektów nieruchomych lub ruchomych zabytków archeologicznych. Prace ziemne muszą być bezwzględnie prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim Inspekcji Archeologicznej PSOZ, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome, nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U. Nr 10 poz.48 z póź. zm., 1983 Dz.U. Nr.36, poz.173, 1985 Dz.U. Nr.35, poz. 192, 1990 Dz.U. Nr.34 poz. 198, Dz.U. Nr.56 poz. 322). Na podstawie rozporządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r. (Dz.U. Nr.16, poz. 55) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne. Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia PSOZ - Inspekcji Zabytków Archeologicznych z/s we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem celem zorganizowania nadzoru archeologiczno - konserwatorskiego.

4. W zakresie ochrony środowiska :

- 1) Wszelkie uciążliwości związane z prowadzeniem działalności usługowej nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla strefy mieszkaniowej.
- 2) Wszystkie obiekty lokalizowane w tym obszarze powinny być bezwzględnie przyłączone do sieci kanalizacyjnej.
- 3) Obiekty położone przy głównych trasach komunikacji należy chronić przed przekroczeniem norm dopuszczalnego hałasu i wibracji przez stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych
- 4) Ogrzewanie obiektów na tym obszarze indywidualne na paliwo gazowe

5. W zakresie komunikacji:

- 1) Ul. Św. Jadwigi odtworzona w historycznym przebiegu powinna pełnić funkcję ulicy dojazdowej o jednym kierunku ruchu i wydzielonym pasie parkingowym
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego i projektowanego układu .
- 3) Nawierzchnie ulic i placów z kostki brukowej w uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków
- 4) Projekty zagospodarowania terenów przylegających do dróg należy uzgadniać z właściwym zarządem dróg w zakresie obsługi komunikacyjnej i organizacji ruchu .

6) Zasady uzbrojenia terenów objętych planem.

- 1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego na warunkach określonych przez administratora sieci
- 2) Ścieki sanitarne i deszczowe należy odprowadzić do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej na warunkach określonych przez administratora sieci. Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ ochrony środowiska.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci rozbudowanej o nową stację transformatorową na warunkach które ustali Zakład Energetyczny .
- 4) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci na warunkach określonych przez jej administratora .

Ustala się następujące szczegółowe zasady zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem :

1. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 1 ZP,KS,UT

- 1) Przeznacza się pod urządzenie parkingu dla ok. 50 samochodów osobowych i ok.15 autokarów turystycznych ,oraz zieleni towarzyszącej o funkcji rekreacyjnej.
- 2) Minimalna odległość stanowisk parkingowych od granicy terenów mieszkaniowych powinna wynosić 20 m .
- 3) Kompozycja zieleni powinna uwzględniać :
 - a/ walory widokowe w kierunku na zespół klasztorny i Winną Górę ,
 - b/ czytelną orientację przestrzenną głównych ciągów pieszych,
 - c/ zapewnienie wypoczynku turystom,
 - d/ zneutralizowanie dużej powierzchni parkingu
- 4) Dopuszcza się budowę ażurowych altan o konstrukcji drewnianej lub stalowej (służących jako osłona od opadów i nadmiernego nasłonecznienia dla turystów) , oraz pawilonu dla dozoru parkingu mieszczącego jednocześnie toaletę publiczną.
- 5) Dopuszcz się budowę sztucznego zbiornika wodnego - stawu , wykorzystując warunki naturalne , podnoszącego walory kompozycji plastycznej terenu , pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających pełne bezpieczeństwo obiektów zabytkowych i planowanych poprzez nienaruszalność stosunków wodno-gruntowych.
- 6) Zabudowę istniejącą przeznacza się do rozbiórki
- 7) Wymagane jest sporządzenie projektu budowlanego w/w obiektów oraz projektu zagospodarowania terenu .
W/w projekt wymaga uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

2. Tereny oznaczone na rys. planu symbolami 2 MN, 3MN, 6MN

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i pensjonatową o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług handlu i gastronomi
- 2) Wymagane standardy zabudowy:
 - a/ budynki wolnostojące o kubaturze ok. 1000 m³ i pow. zabudowy ok. 120 m²
 - b/ wysokość dwie i pół kondygnacji (z poddaszem mieszkalnym) , kalenica dachu 11 - 13 m nad poziom przyległego terenu
 - c/ przekrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci równym 45 stopni, kalenica zasadniczej bryły dachu powinna być równoległa do ulicy.
- 3) Ogrodzenia posesji wykonać należy z kutego żelaza o pionowym układzie prętów , w powiązaniu z cegłą ceramiczną i kamieniem. Wysokość ogrodzenia 1,5 m , wysokość cokołu 0,3 m.

- 4) Teren działek należy zagospodarować zielenią z użyciem krzewów ozdobnych i niskich drzew.
- 5) Nie dopuszcza się lokalizowania na działkach budynków gospodarczych i wolnostojących garaży.
- 6) Zabudowa istniejąca :
 - a/ mieszkaniowa spełniająca powyższe kryteria przeznaczona do adaptacji
 - b/ gospodarcza i mieszkaniowa nie odpowiadająca w/w standardom przeznaczona do rozbiórki.
- 7) Projekt budowlany wraz z projektem ogrodzenia i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

3. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 4 U ,MN 7 U ,MN

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i pensjonatową o niskiej intensywności z usługami wbudowanymi w parterze - handel i gastronomia
- 2) Wymagane standardy zabudowy:
 - a/ budynki w zabudowie zwartej o brzożnej o głębokości ok. 9 - 12 m i szerokości 8 - 15 m
 - b/ wysokość dwie i pół kondygnacji (z poddaszem mieszkalnym), kalenica dachu 12 - 13 m nad poziom ulicy Św. Jadwigi
 - c/ przekrycie dachem stromym dwuspadowym o jednakowym nachyleniu połaci równym 45 stopni, kalenica dachu powinna być równoległa do ulicy
- 3) Ogrodzenia posesji wykonać należy z kutego żelaza o pionowym układzie prętów, w powiązaniu z cegłą ceramiczną i kamieniem. Wysokość ogrodzenia 1,5 m, wysokość cokołu 0,3 m.
- 4) Teren działek należy zagospodarować zielenią z użyciem krzewów ozdobnych i niskich drzew.
- 5) Nie dopuszcza się lokalizowania na działkach budynków gospodarczych i wolnostojących garaży.
- 6) Zabudowa istniejąca do rozbiórki .
- 7) Projekt budowlany wraz z projektem ogrodzenia i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

4. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 5 KS

- 1) Przeznacza się pod ulicę dojazdową, dwukierunkową, szer. pasa ruchu 5,5 m oraz wydzielony pas parkingowy wzdłuż jezdni szer. 6,0 m.
- 2) Ulica w liniach rozgraniczających stanowi korytarz dla infrastruktury technicznej

3) Nawierzchnie jezdni z kostki brukowej , a chodników z płyt i kostki , w uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków

5. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 8 U

- 1) Przeznacza się pod zabudowę usługową- handel , gastronomia , hotelarstwo.
- 2) Zabudowa istniejąca , jako element degradujący przestrzeń w rejonie zespołu klasztornego, wymaga rozbiórki .
- 3) Ewentualna przebudowa i przesłonięcie nową zabudową istniejącej wymaga uzgodnienia na etapie koncepcji i projektu budowlanego, z Państwową Służbą Ochrony Zabytków . Zabudowa parawanowa powinna być zaprojektowana tak, aby po rozbiórce budynku restauracji, mogła samodzielnie funkcjonować i ewentualnie zostać uzupełniona zgodnie z ustaleniami niniejszego planu dot. kształtowania zabudowy
- 4) Wszelkie działania związane z estetyką budynków i ich otoczenia wymagają uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.
- 5) Należy odtworzyć i zaakcentować przestrzennie historyczne linie zabudowy sytuując odpowiednio nową zabudowę lub odcinkami ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych . Zasady kształtowania ogrodzeń należy uzgadniać indywidualnie z PSOZ.
- 6) Zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a/ wysokość dwie kondygnacje z poddaszem
 - b/ przekrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci równym 45 stopni..
 - c/ formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji , tworząc równocześnie część pierzei zabudowy wzdłuż ul. Św. Jadwigi.
- 7) Należy zlikwidować istn. komin kotłowni.

6. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 9 UK

- 1) Przeznacza się pod zabudowę związaną z funkcjonowaniem parafii .
- 2) Istniejąca zabudowa bez zmian.
- 3) Wyznaczono lokalizację " domu pielgrzyma " lub budynku o innej funkcji związanego z działalnością parafii.
- 4) Dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku nowej plebani.
- 5) Nowa zabudowa powinna odpowiadać następującym wymaganiom:
 - a/ wysokość dwie kondygnacje z poddaszem
 - b/ przekrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci równym 45 stopni, kalenica zasadniczej bryły dachu powinna być równoległa do ulicy.

- c/ pokrycie dachówką ceramiczną
- d/ na elewacjach frontowych należy zaakcentować gzyms pomiędzy przyziemiem i I piętrem oraz gzyms wieńczący okap.
- e/ formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji.

- 6) Szczegółowe zasady dot. kształtowania zabudowy należy uzgodnić na etapie koncepcji z Państwową Służbą Ochrony Zabytków .
- 7) Ogrodzenie posesji od strony ul. Jana Pawła II wykonać jako murowane , wzorowane na ogrodzeniu klasztoru. Pozostałe ogrodzenie wykonać należy z kutego żelaza o pionowym układzie prętów ,w powiązaniu z cegłą ceramiczną i kamieniem. Wysokość ogrodzenia 1,5 m , wysokość cokołu 0,3 m.
- 8) Projekt budowlany wraz z projektem ogrodzenia i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

7. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 10 KS

- 1) Przeznacza się pod ulicę pieszą z dopuszczeniem dojazdu do posesji
- 2) Ulica w liniach rozgraniczających stanowi korytarz dla infrastruktury technicznej
- 3) Nawierzchnie jezdni z kostki brukowej , a chodników z płyt i kostki , wymaga opracowania szczegółowego projektu w powiązaniu z placem przed Bazyliką, w uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków

8. Tereny oznaczone na rys. planu symbolami 11 MP, 12MP

- 1) Przeznacza się pod zabudowę pensjonatową i mieszkaniową o niskiej intensywności .
- 2) Wymagane standardy zabudowy:
 - a/ budynki wolnostojące o kubaturze ok. 1000 m³ i pow. zabudowy ok. 120 m²
 - b/ wysokość dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym , kalenica dachu 11 - 12 m nad poziom przyległego terenu
 - c/ przekrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci równym 45 stopni, kalenica zasadniczej bryły dachu powinna być równoległa do ulicy.
 - d/ pokrycie dachówką ceramiczną
 - e/ na elewacjach frontowych należy zaakcentować gzyms pomiędzy przyziemiem i I piętrem oraz gzyms wieńczący okap.
 - f/ formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji.
- 3) Ogrodzenie posesji od strony ul. Jana Pawła II wykonać jako murowane , wzorowane na ogrodzeniu klasztoru. Pozostałe ogrodzenie wykonać należy z kutego żelaza o pionowym układzie prętów ,w powiązaniu z cegłą ceramiczną i kamieniem. Wysokość ogrodzenia 1,5 m , wysokość cokołu 0,3 m.

- 4) Teren działek należy zagospodarować zielenią z użyciem krzewów ozdobnych i niskich drzew.
- 5) Nie dopuszcza się lokalizowania na działkach budynków gospodarczych i wolnostojących garaży.
- 6) Zabudowa istniejąca do rozbiórki
- 7) Projekt budowlany wraz z projektem ogrodzenia i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

9. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 13 MN ,UT

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego
- 2) Istniejący budynek mieszkalny do adaptacji, istn zabudowa gospodarczo-warsztatowa do rozbiórki.
- 3) Wymagane standardy zabudowy:
 - a/ budynek w zabudowie obrzeżnej
 - b/ wysokość do dwóch kondygnacje z poddaszem użytkowym , kalenica dachu 11 - 12 m nad poziom przyległego terenu
 - c/ przekrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym nachyleniu połaci równym 45 stopni, kalenica zasadniczej bryły dachu powinna być równoległa do ulicy.
 - d/ pokrycie dachówką ceramiczną
 - e/ na elewacjach frontowych należy zaakcentować gzyms pomiędzy przyziemiem i I piętrem oraz gzyms wieńczący okap.
 - f/ formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji.
- 4) Ogrodzenie posesji od strony ul. Jana Pawła II wykonać jako murowane , wzorowane na ogrodzeniu klasztoru. Pozostałe ogrodzenie wykonać należy z kutego żelaza o pionowym układzie prętów ,w powiązaniu z cegłą ceramiczną i kamieniem. Wysokość ogrodzenia 1,5 m , wysokość cokołu 0,3 m.
- 5) Teren działki należy zagospodarować zielenią z użyciem krzewów ozdobnych i niskich drzew.
- 6) Nie dopuszcza się lokalizowania na działce budynków gospodarczych i wolnostojących garaży.
- 7) Projekt budowlany wraz z projektem ogrodzenia i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

10. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 14 MN

- 1) Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy

- 2) Wymagane standardy zabudowy:
 - a/ budynki wolnostojące , o kubaturze do 1000m³ i pow. zabudowy do 200 m²
 - b/ wysokość jednej kondygnacji z dop. poddaszem użytkowym , kalenica dachu do 10 m nad poziom przyległego terenu
 - c/ przekrycie dachem stromym dwu lub wielospadowym o jednakowym naczynieniu połaci w granicach 35 - 45 stopni, kalenica zasadniczej bryły dachu powinna być równoległa do ulicy.
 - d/ pokrycie dachówką ceramiczną
 - e/ formę architektoniczną budynków należy podporządkować ekspozycji zespołu klasztornego, winna ona harmonijnie komponować z bryłą bazyliki nie stwarzając wizualnej konkurencji.
- 3) Ogrodzenia posesji wykonać należy z kutego żelaza o pionowym układzie prętów , w powiązaniu z cegłą ceramiczną i kamieniem. Wysokość ogrodzenia 1,5 m , wysokość cokołu 0,3 m.
- 4) Teren działki należy zagospodarować zielenią z użyciem krzewów ozdobnych i niskich drzew.
- 5) Nie dopuszcza się lokalizowania na działce budynków gospodarczych i wolnostojących garaży.
- 6) Projekt budowlany wraz z projektem ogrodzenia i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

11. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 15 ZP

- 1) Przeznacza się pod urządzenie ciągu zieleni parkowej o funkcji spacerowej , jako odcinek szlaku do Lasku Bukowego
- 2) Kompozycja zieleni powinna uwzględniać :
 - a/ walory widokowe w kierunku na zespół klasztorny i Winną Górę ,
 - b/ czytelną orientację przestrzenną głównego ciągu pieszego,
 - c/ zapewnienie wypoczynku turystom,
- 3) Wymagane jest sporządzenie projektu zagospodarowania terenu w uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

4. Teren oznaczony na rys. planu symbolem 16 KS

- 1) Przeznacza się pod ulicę lokalną łączącą ul. Grunwaldzką z ul. Henryka Brodatego, o jezdni szer. 7,0 m ,oraz obustronnym chodniku szer. min 1,5m
- 2) Ulica w liniach rozgraniczających szer. 15,0 m stanowi korytarz dla infrastruktury technicznej
- 3) Nawierzchnia jezdni bitumiczna , a chodników z płyt i kostki , w uzgodnieniu z Państwową Służbą Ochrony Zabytków.

§ 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w Art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 89. poz. 415) - w wysokości 30 %, do zastosowania w razie zbycia przez właściciela terenu objętego niniejszym planem.

§ 5.

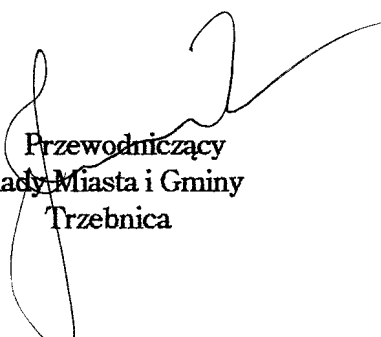
Traci moc uchwała Rady Miasta i Gminy Trzebnica nr XXXIV/ 222/93 z dnia 24.06.1993 r. w sprawie zatwierdzenia Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Trzebnicy , w części dotyczącej obszaru w granicach objętych niniejszym planem.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Trzebnica.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa wrocławskiego.


Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Trzebnica