DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2875

UCHWAŁA NR XXIV/237/26
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 10 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy nr III/18/24 z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice II, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica przyjętego uchwałą nr XVIII/195/2000 Rady Gminy Trzebnica z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice II, zwaną dalej planem, zawartą w granicach określonych na załączniku graficznym stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest załącznik graficzny w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 3.

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

1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;

2) obowiązująca linia zabudowy – linia lub określona odległość w uchwale, na której należy sytuować budynki, za wyjątkiem:

   a) urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

   c) elementów budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu, przy czym przekroczenie linii zabudowy nie może być większe niż 2,5 m,

d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych przy czym przekroczenie linii zabudowy nie może być większe niż 1,5 m,

e) stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla istniejących i projektowanych budynków niemieszkalnych i budowli, których lokalizację dopuszczają ustalenia planu;

3) strefa separacji historycznej zabudowy - należy przez to rozumieć strefę, w której wyklucza się lokalizację nowej zabudowy, za wyjątkiem:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa,

c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu,

d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,

e) istniejących budynków, dla których dopuszcza się przebudowę i remonty;

4) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na załączniku graficznym są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;

5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

8) strefa separacji historycznej zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na załączniku graficznym mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) w przypadku utrzymywania zwierząt o wysokiej uciążliwości zapachowej tj. trzody chlewnej, drobiu, obowiązuje zapewnienie odpowiednich odległości od granic działki budowlanej i budynków mieszkalnych oraz zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję odorów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zabrania się lokalizacji nowych obiektów inwentarskich o charakterze fermowym;

4) dopuszczalny poziom w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym teren RZ kwalifikuje się jako teren zabudowy zagrodowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

1) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące wymogi:

   a) należy zachować linie zabudowy uwzględniające historyczne uwarunkowania - zgodnie z załącznikiem graficznym,

   b) realizacja nowej zabudowy wyłącznie jako odtworzeniowa, przy zachowaniu istniejącego układu zabudowy zagrodowej i istniejących parametrów,

   c) modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy wymaga nawiązania rozplanowaniem, gabarytami, skalą, sposobem kształtowania bryły oraz użytymi formami architektonicznymi i materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,

   d) dla obiektów historycznych dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz parametrów dachu, innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w rozdziale 3,

   e) w zakresie estetyki zabudowy:

      - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziału, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,

      - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tradycyjne materiały budowlane, tj. cegłę, tynk, zakaz stosowania tworzyw sztucznych - siding oraz blachy trapezowej,

      - kolorystyka budynków - kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,

   f) elementy dysharmonizujące powinny zostać usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,

   g) w zakresie ogrodzeń: forma, materiał i wysokość ogrodzeń winna nawiązywać do lokalnych, historycznych rozwiązań,

   h) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,

   i) zakazuje się lokalizacji:

      - konstrukcji wieżowych i masztów związanych z reklamą, urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji oraz odnawialnymi źródłami energii,

      - napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

      - urządzeń technicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

      - wolno stojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane lub w budynkach;

2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;

4) strefę separacji historycznej zabudowy, dla której wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków;

5) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: dom mieszkalny, Szczytkowice 105,

6) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi:

   a) 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,

   b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

d) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,

e) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do pierwotnej użytej dla danego obiektu zabytkowego,

f) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych powinny być projektowane w miarę możliwości w sposób uwzględniający zachowanie wartości zabytkowych obiektów,

g) obiekty i obszary wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają weryfikacji i uzupełnieniom;

7) następujące zasady ochrony krajobrazu:

a) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,

b) obiekty budowlane winny zostać starannie wpisane w krajobraz kulturowy oraz być realizowane w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, ich wysokość dostosować do ukształtowania terenu.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się dla terenu KR:

1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2;

2) szerokość frontu działek co najmniej 2 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10^o do 90^o.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia § 7 niniejszej uchwały.

§ 10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie terenu 1RZ z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granicy obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, budowli i urządzeń uzbrojenia terenu, przy czym nowe i przebudowane sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

4) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu lub retencjonowaniu, rozsączaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie nieruchomości;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników, przy czym w granicy strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 niniejszej uchwały;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;

9) w zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów, ustala się:

1) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych ustala się:

a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;

2) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1RZ oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KR.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1RZ** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) przeznaczenie wykluczane: teren wielkotowarowej produkcji rolnej.

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

1) dopuszcza się prowadzenie chowu i hodowli zwierząt gospodarskich o łącznej obsadzie nieprzekraczającej 20 DJP, dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, na całe gospodarstwo;

2) ustalenia, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały;

3) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wolnostojących lub zespolonych silosów oraz suszarni wieżowych o konstrukcji cylindrycznej, przeznaczonych do magazynowania i suszenia materiałów rolniczych sypkich, stanowiących element technologii gospodarstwa rolnego;

4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiat i altan, zadaszeń i obiektów małej architektury;

5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3 powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

- 9 m dla pozostałych budynków, 1 kondygnacja nadziemna,

- 12 m dla budowli służących obsłudze rolnictwa,

- 4 m dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury,

e) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni;

6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3 powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

- 8 m dla pozostałych budynków, 1 kondygnacja nadziemna,

- 10 m dla budowli służących obsłudze rolnictwa,

- 22 m, liczone łącznie z konstrukcjami i urządzeniami technologicznymi, dla wolnostojących lub zespolonych silosów oraz suszarni wieżowych o konstrukcji cylindrycznej, przeznaczonych do magazynowania i suszenia materiałów rolniczych sypkich, stanowiących element technologii gospodarstwa rolnego,

- 4 m dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury,

e) parametry dachów dla budynków mieszkalnych:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, o matowym wykończeniu powierzchni,

- dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 1°-5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem 15°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym o matowym wykończeniu powierzchni,

- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 1°-5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony;

7) obowiązujące linie zabudowy w odległościach:

a) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KR, zgodnie z załącznikiem graficznym,

b) od 0 m do 10 m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym: 3 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy:
Mateusz Stanisz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/237/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 10 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice II nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/237/26

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 10 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę