DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2876

UCHWAŁA NR XXIV/238/26
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 10 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy

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 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr III/17/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy, 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 dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy, zwaną dalej planem, zawartą w granicach określonych w części graficznej planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000 stanowiąca 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 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia lub określona odległość w uchwale, na której należy sytuować budynki, z 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 1,5 m,

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

3) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, na której należy sytuować frontową ścianę projektowanego budynku mieszkalnego po jej zewnętrznym obrysie, 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 1,5 m,

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

4) **przeznaczenie uzupełniające** - przeznaczenie, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia terenu określonego ustaleniami planu, jednocześnie lub po realizacji przeznaczenia terenu;

5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętym w gminnej ewidencji zabytków;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

8) granica obszaru Gminnej Ewidencji Zabytków dla miasta Trzebnica.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 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) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;

3) w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny MN i MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętym w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące ustalenia:

a) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, poprzez linię zabudowy, kompozycji zabudowy,

b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej, lokalnej tradycji budowlanej,

c) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, jej wysokość należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej, sąsiedniej zabudowy,

d) zakazuje się:

- lokalizacji wolnostojących zbiorników na gaz,

- stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,

- budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

- lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

- lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

- montażu reklam i tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,

- budowy nowych napowietrznych linii technicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami podziemnymi,

e) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,

f) dopuszcza się montaż tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów obiektów handlowych i zakładów w miejscach na to wyznaczonych w nieagresywnej formie;

2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem, dla której obowiązuje:

a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, których zasób ich rejestru i ewidencji podlega sukcesywnej weryfikacji;

3) część obszaru objętego ustaleniami planu znajduje się w granicach obszaru Gminnej Ewidencji Zabytków dla miasta Trzebnica, w zasięgu której nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznej zabudowy tego obszaru w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: MNW, MN:

a) powierzchnia działek nie mniej niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działek nie mniej niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 75^o do 90^o;

2) ustalenia zawarte w pkt 1 nie dotyczą terenów wydzielanych dla poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz infrastruktury technicznej.

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

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

2) minimalna liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż:

   a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

   b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowej realizowanej jako usługi wbudowane,

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

3) 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;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

   b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii obejmującego energię promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

8) 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 § 6 niniejszej uchwały;

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

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

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem występuje złoże wód leczniczych „Trzebnica IG-1”.

§ 10. Na obszarze objętym planem 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 terenów oznaczonych symbolami MN, MNW oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem KR.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny usług handlu detalicznego,

b) tereny usług rzemieślniczych.

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

1) realizację usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w formie wbudowanej;

2) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, zadaszenia i obiekty małej architektury wyłącznie jako obiekty towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 9 m,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 4 m,

- budowli - 3 m,

f) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,

g) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym,

h) dla budowli dopuszcza się dowolne parametry dachu;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;

5) obowiązująca linia zabudowy w odległości 18 m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od południowej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych;

3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej szeregowej lub grupowej.

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

1) realizację usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w formie wbudowanej;

2) dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, zadaszenia i obiekty małej architektury wyłącznie jako obiekty towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,

b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - 10 m,

- budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 4 m,

- budowli - 3 m,

f) parametry dachów:

- symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

- pokrycie dachu dowolne;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 4 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) w odległości: od 4 m do 6 m od południowej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających: 10m zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 15. 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/238/26
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 dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/238/26

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