DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2026 r.

Poz. 3809

UCHWAŁA NR XXV/245/26
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cerekwica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LVI/529/23 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 31 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cerekwica, 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 Cerekwica, 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 4.

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

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na załączniku graficznym planu i określona w uchwale odległość wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej drogi;

2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w załączniku graficznym planu 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 planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na załączniku graficznym planu 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. 1. 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) zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) dopuszczalny poziom w zakresie ochrony przed hałasem - pod względem akustycznym teren MN kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) granicę strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące wymogi:

   a) należy zachować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,

   b) nowa zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy,

   c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące związki przestrzenne i planistyczne,

   d) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

   e) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsamą z granicą planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, których zasób ich rejestru i ewidencji podlega sukcesywnej weryfikacji.

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

1) dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolem MN:

   a) powierzchnia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - nie mniej niż 1200 m^2,
- bliźniaczej - nie mniej niż 800 m^2,

b) szerokość frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - nie mniej niż 20 m,
- bliźniaczej - nie mniej niż 14 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;

2) dla pozostałych terenów:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 9. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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

1) 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;

2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

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,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii obejmującego energię promieniowania słonecznego, o mocy nie przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

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;

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. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązuje:

1) powiązanie terenów MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w następujący sposób:

a) tereny 1MN, 2MN, 3MN poprzez teren 1KR oraz w oparciu o istniejące drogi przyległe do północnej granicy obszaru objętego planem,

b) tereny 4MN, 5MN poprzez teren 1KR;

2) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację nowych dojazdów wewnętrznych lub pieszo-rowerowych;

3) minimalna szerokość pasa terenu przeznaczonego pod wydzielenie dojazdu wewnętrznego lub pieszo-rowerowego to 6 m plus trójkąty widoczności o ścięciach narożnych w przedziale od 3 m do 5 m;

4) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dojazdów wewnętrznych lub pieszo-rowerowych do więcej niż dwóch działek obowiązuje realizacja na ich końcach placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x12 m;

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

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) w przypadku wydzielenia w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego, dopuszczonego przepisami odrębnymi – 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej tego lokalu,

c) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych lub garażowo - gospodarczych, wiat i altan, zadaszeń i obiektów małej architektury;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,35,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3 powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4 powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych,

- 6 m dla garaży, budynków gospodarczych lub budynków garażowo – gospodarczych,

- 6 m dla obiektów budowlanych niebędących budynkami,

e) parametry dachów:

- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°,
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, dachówki cementowej lub blachodachówki w kolorze matowym: ceglastym lub brązowym,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej –1200 m²,
- bliźniaczej – 800 m²;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR oraz 6 m od północnej granicy terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym planu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolami **2MN, 3MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych lub garażowo - gospodarczych, wiat i altan, zadaszeń i obiektów małej architektury;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,35,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3 powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4 powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 12 m dla budynków mieszkalnych,
- 6 m dla garaży, budynków gospodarczych lub budynków garażowo – gospodarczych,
- 6 m dla obiektów budowlanych niebędących budynkami,

e) parametry dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30° – 45°,
- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, dachówki cementowej lub blachodachówki w kolorze matowym: ceglastym, brązowym lub szarym,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej –1200 m²,
- bliźniaczej – 800 m²;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR oraz 6 m od północnej granicy terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym planu.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym planu symbolami **4MN i 5MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych lub garażowo - gospodarczych, wiat i altan, zadaszeń i obiektów małej architektury;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,35,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3 powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4 powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych,

- 4 m dla garaży, budynków gospodarczych lub budynków garażowo – gospodarczych,

- 4 m dla obiektów budowlanych niebędących budynkami,

e) parametry dachów:

- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°,

- pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej, dachówki cementowej lub blachodachówki w kolorze matowym: ceglastym lub brązowym,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniej niż 1200 m²;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym 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: 9 m, zgodnie z załącznikiem graficznym planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 18. 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 XXV/245/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Trzebnicy ustala, co następuje**:**

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cerekwica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 15 grudnia 2025 r. do 7 stycznia 2026 r. W wyznaczonym terminie składania uwag wniesiono dwie uwagi.

2. Uwagi, o których mowa w pkt 1, zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Gminy Trzebnica, a w pozostałym zakresie nieuwzględnione.

3. Po wprowadzeniu zmian projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 8 czerwca 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. W wyznaczonym terminie składania uwag wniesiono jedną uwagę, której Burmistrz Gminy Trzebnica nie uwzględnił.

4. Rada Miejska w Trzebnicy rozstrzyga:

- o nieuwzględnieniu uwag w części dotyczącej obniżenia stawki procentowej, wniesionych w związku z pierwszym wyłożeniem projektu planu;

- o nieuwzględnieniu uwag wniesionych w związku z drugim wyłożeniem projektu planu.

Tab. Wykaz wszystkich uwag wniesionych do projektu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1	21.01.2026	Osoba prywatna	Dz. Nr 33/19	x uwzględniono udział powierzchni biol. czynnej i uwagi dot. kształtowania i pokrycia dachów	x obniżenie stawki opłaty planistycznej	Uwaga częściowo uwzględniona
2	21.01.2026	Osoba prywatna	Dz. Nr 33/20	x uwzględniono udział powierzchni biol. czynnej i uwagi dot. kształtowania i pokrycia dachów	x obniżenie stawki opłaty planistycznej	Uwaga częściowo uwzględniona

3	15.06.2026	Tauron Dystrybucja	Obszar planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Przebieg linii wskazano informacyjnie na rysunku planu, natomiast zasady zagospodarowania w jej sąsiedztwie określono w uchwale poprzez odesłanie do przepisów odrębnych.
4	10.07.2026	Tauron Dystrybucja	Obszar planu		x	Uwaga nieuwzględniona. Przebieg linii wskazano informacyjnie na rysunku planu, natomiast zasady zagospodarowania w jej sąsiedztwie określono w uchwale poprzez odesłanie do przepisów odrębnych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/245/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 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 Cerekwica** nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Trzebnica, w związku z czym nie zachodzi potrzeba określania sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/245/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.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