DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2026 r.

Poz. 3810

UCHWAŁA NR XXV/246/26
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 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy nr LV/521/23 z dnia 22 czerwca 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.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 4.

§ 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 wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków po zewnętrznym obrysie ściany, 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;

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 2,5 m,

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

e) projektowanych budynków niemieszkalnych i budowli, dla których stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) **teren** – 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

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

6) stanowisko archeologiczne.

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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;

3) w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny:

a) MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) RZM jako tereny zabudowy zagrodowej.

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

1) granicę stanowiska archeologicznego nr 2/147/75-29 AZP, stanowiącą pradziejowy ślad osadnictwa;

2) w granicy stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w granicy obszaru objętego planem istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom, a dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MNW:

1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1200 m^2;

2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^o do 90^o.

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

1) dopuszcza się realizację dojść i dojazdów, dla których obowiązuje:

a) minimalna szerokość pasa terenu 8 m, przy czym wymagane jest zapewnienie trójkątów widoczności obejmujących ścięcia narożne o wymiarach w przedziale od 3 m do 5 m,

b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dojazdów do więcej niż dwóch działek budowlanych, obowiązuje realizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m,

c) sytuowanie obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 6 m;

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

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz w zabudowie zagrodowej,

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

3) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, przy czym nowe i przebudowane sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych linii kablowych;

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

6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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 obejmujących energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) 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;

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

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

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

§ 9. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

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

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,1-0,3,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w dachu,

- 6 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, 1 kondygnacja nadziemna,

- 4 m dla budowli,

e) parametry dachów:

- dachy dwu– lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30° – 45°,

- dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, brązowym lub z blachodachówka w kolorze ceglastym, brązowym,

- dopuszcza się świetliki i lukarny;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniej niż 1200 m²;

4) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu;

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

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1RZM** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

1) wyklucza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie przekraczającej 10 dużych jednostek przeliczeniowych;

2) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej dopuszcza się jedynie w formie budynków wolnostojących;

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

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4 powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 9 m dla budynków mieszkalnych, 2 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w dachu,

- 8 m dla budowli, budynków gospodarczych i garaży, 1 kondygnacja nadziemna,

e) parametry dachów:

- dachy dwu– lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 27° – 45°,

- dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, brązowym lub blachodachówka w kolorze ceglastym, brązowym,

- dopuszcza się świetliki i lukarny;

5) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu;

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 13. 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/246/26
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**:**

Do wyłożonego od 18.05.2026 r. do 08.06.2026 r. do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cerekwica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła jedna uwaga.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej przez Tauron Dystrybucja S.A. w całości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/246/26
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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cerekwica gm. Trzebnica, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/246/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

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