DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2026 r.

Poz. 3811

UCHWAŁA NR XXV/247/26
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz 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.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LX/576/23 z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice – część A, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica, Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice – część A, zwaną dalej planem, zawartą w granicach określonych w części graficznej planu stanowiącej 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 3.

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

1) **dach zielony** - pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę na nim roślin;

2) **teren** – obszar wyznaczony w załączniku graficznym planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;

3) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, której nie mogą przekraczać budynki w kierunku terenu komunikacji, przy czym frontową ścianę projektowanego budynku mieszkalnego należy sytuować na tej linii, po jej zewnętrznym obrysie, 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 osób ze szczególnymi potrzebami, 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.

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.

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu;

2) w zakresie ochrony przed hałasem teren MN kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MN:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1200 m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 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 mniejsza niż 1 m²,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 1 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 90°.

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

1) powiązanie terenów MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny oznaczone symbolami KR;

2) dopuszcza się realizację dojść lub dojazdów, dla których obowiązuje:

a) minimalna szerokość pasa terenu 6 m,

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

c) sytuowanie budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 6 m od granicy pasa terenu dojścia lub dojazdu;

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

a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni obiektów usługowych,

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

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

5) 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;

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, retencjonowaniu lub 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;

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.

§ 8. 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 MN oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego KR.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym **symbolami 1MN i 2MN** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług rzemieślniczych,

c) teren usług gastronomii,

d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) teren usług nauki,

f) teren usług kultury i rozrywki,

g) teren usług biurowych;

3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 lokalizację wolnostojących garaży, budynków 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 do 0,7,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- 10 m dla budynków mieszkalnych,

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

- 6 m dla wiat i altan,

e) parametry dachów budynków mieszkalnych:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,

- dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,

f) parametry dachów pozostałych budynków:

- dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,

- dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° - dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,

g) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,

h) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

5) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

a) 6 m i 8 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR,

b) 6 m od linii rozgraniczających z terenem 2KR;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

a) 4 m od linii rozgraniczających z terenem 2KR,

b) 4 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolami **1KR i 2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 12. 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/247/26
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 Kobylice – część A nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/247/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.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