DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2026 r.

Poz. 3812

UCHWAŁA NR XXV/248/26
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Trzebnica w rejonie ulic: Oleśnickiej, Harcerskiej, Wesołej, 3- go Maja, Leśnej, J. Korczaka, Armii Krajowej, gen. l. Okulickiego, gen. W. Sikorskiego, gen. S. Roweckiego – Grota, Szarych Szeregów, Łąkowej i Wrocławskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), art. 67 ust. 3 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 związku z uchwałą nr IV/25/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Trzebnica w rejonie ulic: Oleśnickiej, Harcerskiej, Wesołej, 3- go Maja, Leśnej, J. Korczaka, Armii Krajowej, gen. L. Okulickiego, gen. W. Sikorskiego, gen. S. Roweckiego – Grota, Szarych Szeregów, Łąkowej i Wrocławskiej Rada Miejska w Trzebnicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Trzebnica w rejonie ulic: Oleśnickiej, Harcerskiej, Wesołej, 3- go Maja, Leśnej, J. Korczaka, Armii Krajowej, gen. l. Okulickiego, gen. W. Sikorskiego, gen. S. Roweckiego – Grota, Szarych Szeregów, Łąkowej i Wrocławskiej, zwany 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 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** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;

2) **dach zielony** – otwarta, porośnięta roślinnością powierzchnia na stropie obiektu budowlanego;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której projektowana budowla, po obrysie, nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym, przy czym powyższa zasada nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.

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) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;

4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

6) obszar historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Trzebnica;

7) granica złoża wód leczniczych "Trzebnica IG-1".

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania 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 w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy przedsięwzięć dopuszczonych planem;

2) w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym, teren US kwalifikuje się jako teren rekreacyjno – wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicami historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące wymogi:

a) prowadzenie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

b) preferowanie inwestycji stanowiących rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zagospodarowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących relacji przestrzennych pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektów i terenów,

c) elementy dysharmonizujące, nie spełniające wymagań ochrony strefy winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne, przebudowa obiektu dysharmonijnego dopuszczalna jest przy zachowaniu warunków określonych dla nowej zabudowy oraz przy zachowaniu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także ochrony wartości zabytkowych obszaru,

d) 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,

e) wysokość nowej zabudowy należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej, sąsiedniej zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

f) stosowanie pokryć dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,

h) zakaz lokalizacji wolnostojących zbiorników na gaz do celów grzewczych,

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

j) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

k) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,

l) zakaz budowy nowych napowietrznych linii technicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami podziemnymi;

2) ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem, dla której obowiązują następujące ustalenia:

a) w granicach strefy zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z uwagi na możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;

3) dla obszaru objętego planem ustala się ochronę wynikającą z położenia w granicy Gminnej Ewidencji Zabytków 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. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obszar objęty granicą planu jako teren przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

1) lokalizowanie elementów związanych z oświetleniem i obiektami małej architektury w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

3) wysokość budowli i obiektów małej architektury zgodnie z ustaleniami § 12 niniejszej uchwały.

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

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

2) w zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania ustala się ich lokalizację na terenie 1US w formie parkingu terenowego;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,

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

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

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

2) 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;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej;

4) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych – istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej;

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 wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie nieruchomości;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

b) wyklucza się lokalizację urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz,

c) dopuszcza się montaż odnawialnego źródła energii obejmującego energię promieniowania słonecznego o mocy do 70kW,

d) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - z istniejącej sieci gazowej;

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

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

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się granicę złoża wód leczniczych "Trzebnica IG-1", którego granicę występowania wskazano w części graficznej planu.

§ 11. 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 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług gastronomii,

c) teren usług kultury i rozrywki.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalna wysokość – 15 m;

2) dach płaski, symetryczny dwuspadowy, symetryczny wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 0° - 38°;

3) pokrycie dachu dowolne, w tym dachy zielone;

4) zakaz stosowania siddingu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze, wiaty i altany o powierzchni zabudowy do 50 m² i maksymalnej wysokości do 5 m;

2) obiekty małej architektury;

3) urządzenia budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) minimalną intensywność zabudowy - 0,8;

2) maksymalną intensywność zabudowy - 1,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie linii zabudowy – nie ustala się.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 14. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy:
Mateusz Stanisz

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/248/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), 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 stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/248/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), 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 stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/248/26
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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę