



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2875

UCHWAŁA NR XXIV/237/26 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 10 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice II

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 2026 r. poz. 538), oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Trzebnicy nr III/18/24 z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczytkowice II, 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 Szczytkowice II, 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 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 ustawy 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) obowiązująca linia zabudowy – linia lub określona odległość w uchwale, na której należy sytuować budynki, 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) stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla istniejących i projektowanych budynków niemieszkalnych i budowli, których lokalizację dopuszczają ustalenia planu;
- 3) strefa separacji historycznej zabudowy - należy przez to rozumieć strefę, w której wyklucza się lokalizację nowej zabudowy, za wyjątkiem:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa,
 - c) części konstrukcyjnych budynku wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu,
 - d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
 - e) istniejących budynków, dla których dopuszcza się przebudowę i remonty;
- 4) teren – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym 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 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) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) strefa separacji historycznej zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na załączniku graficznym 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. 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) w przypadku utrzymywania zwierząt o wysokiej uciążliwości zapachowej tj. trzody chlewnej, drobiu, obowiązuje zapewnienie odpowiednich odległości od granic działki budowlanej i budynków mieszkalnych oraz zastosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję odorów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabrania się lokalizacji nowych obiektów inwentarskich o charakterze fermowym;
- 4) dopuszczalny poziom w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym teren RZ kwalifikuje się jako teren zabudowy zagrodowej.

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

- 1) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące wymagania:
 - a) należy zachować linie zabudowy uwzględniające historyczne uwarunkowania - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) realizacja nowej zabudowy wyłącznie jako odtworzeniowa, przy zachowaniu istniejącego układu zabudowy zagrodowej i istniejących parametrów,
 - c) modernizacja, rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy wymaga nawiązania rozplanowaniem, gabarytami, skalą, sposobem kształtowania bryły oraz użytymi formami architektonicznymi i materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - d) dla obiektów historycznych dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości oraz parametrów dachu, innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w rozdziale 3,
 - e) w zakresie estetyki zabudowy:
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziału, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych,
 - jako okładzinę elewacyjną należy stosować tradycyjne materiały budowlane, tj. cegłę, tynk, zakaz stosowania tworzyw sztucznych - siding oraz blachy trapezowej,
 - kolorystyka budynków - kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - f) elementy dysharmonizujące powinny zostać usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - g) w zakresie ogrodzeń: forma, materiał i wysokość ogrodzeń winna nawiązywać do lokalnych, historycznych rozwiązań,
 - h) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - i) zakazuje się lokalizacji:
 - konstrukcji wieżowych i masztów związanych z reklamą, urządzeniami przekąźnikowymi telekomunikacji oraz odnawialnymi źródłami energii,
 - napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - urządzeń technicznych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - wolno stojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane lub w budynkach;
- 2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 4) strefę separacji historycznej zabudowy, dla której wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 5) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: dom mieszkalny, Szczytkowice 105,
- 6) dla obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania:
 - a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- d) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- e) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do pierwotnej użytej dla danego obiektu zabytkowego,
- f) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych powinny być projektowane w miarę możliwości w sposób uwzględniający zachowanie wartości zabytkowych obiektów,
- g) obiekty i obszary wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegają weryfikacji i uzupełnieniom;

7) następujące zasady ochrony krajobrazu:

- a) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
- b) obiekty budowlane winny zostać starannie wpisane w krajobraz kulturowy oraz być realizowane w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, ich wysokość dostosować do ukształtowania terenu.

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m²;
- 2) szerokość frontu działek co najmniej 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia § 7 niniejszej uchwały.

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

- 1) powiązanie terenu 1RZ z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granicy obszaru objętego planem;
- 2) 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;
- 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, rozsączeniu 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,
- 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, przy czym w granicy strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - 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. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów, ustala się:

- 1) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych ustala się:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 2) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 12. 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 1RZ oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem 1KR.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
 - 2) przeznaczenie wykluczone: teren wielkotowarowej produkcji rolnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się prowadzenie chowu i hodowli zwierząt gospodarskich o łącznej obsadzie nieprzekraczającej 20 DJP, dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, na całe gospodarstwo;
 - 2) ustalenia, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 7 niniejszej uchwały;
 - 3) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wolnostojących lub zespolonych silosów oraz suszarni wieżowych o konstrukcji cylindrycznej, przeznaczonych do magazynowania i suszenia materiałów rolniczych sypkich, stanowiących element technologii gospodarstwa rolnego;
 - 4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiat i altan, zadaszeń i obiektów małej architektury;
 - 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3 powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 10 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - 9 m dla pozostałych budynków, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 12 m dla budowli służących obsłudze rolnictwa,

- 4 m dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury,
- e) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni;
- 6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej tożsamej z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3 powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 10 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - 8 m dla pozostałych budynków, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 10 m dla budowli służących obsłudze rolnictwa,
 - 22 m, liczone łącznie z konstrukcjami i urządzeniami technologicznymi, dla wolnostojących lub zespolonych silosów oraz suszarni wieżowych o konstrukcji cylindrycznej, przeznaczonych do magazynowania i suszenia materiałów rolniczych sypkich, stanowiących element technologii gospodarstwa rolnego,
 - 4 m dla pozostałych budowli i obiektów małej architektury,
 - e) parametry dachów dla budynków mieszkalnych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym, o matowym wykończeniu powierzchni,
 - dla części budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 1°-5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu,
 - f) parametry dachów pozostałych budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych pod kątem 15°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, czerwonym lub brązowym o matowym wykończeniu powierzchni,
 - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 1°-5° oraz dowolnym pokryciu, w tym dach zielony;
- 7) obowiązujące linie zabudowy w odległościach:
 - a) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KR, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) od 0 m do 10 m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym: 3 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

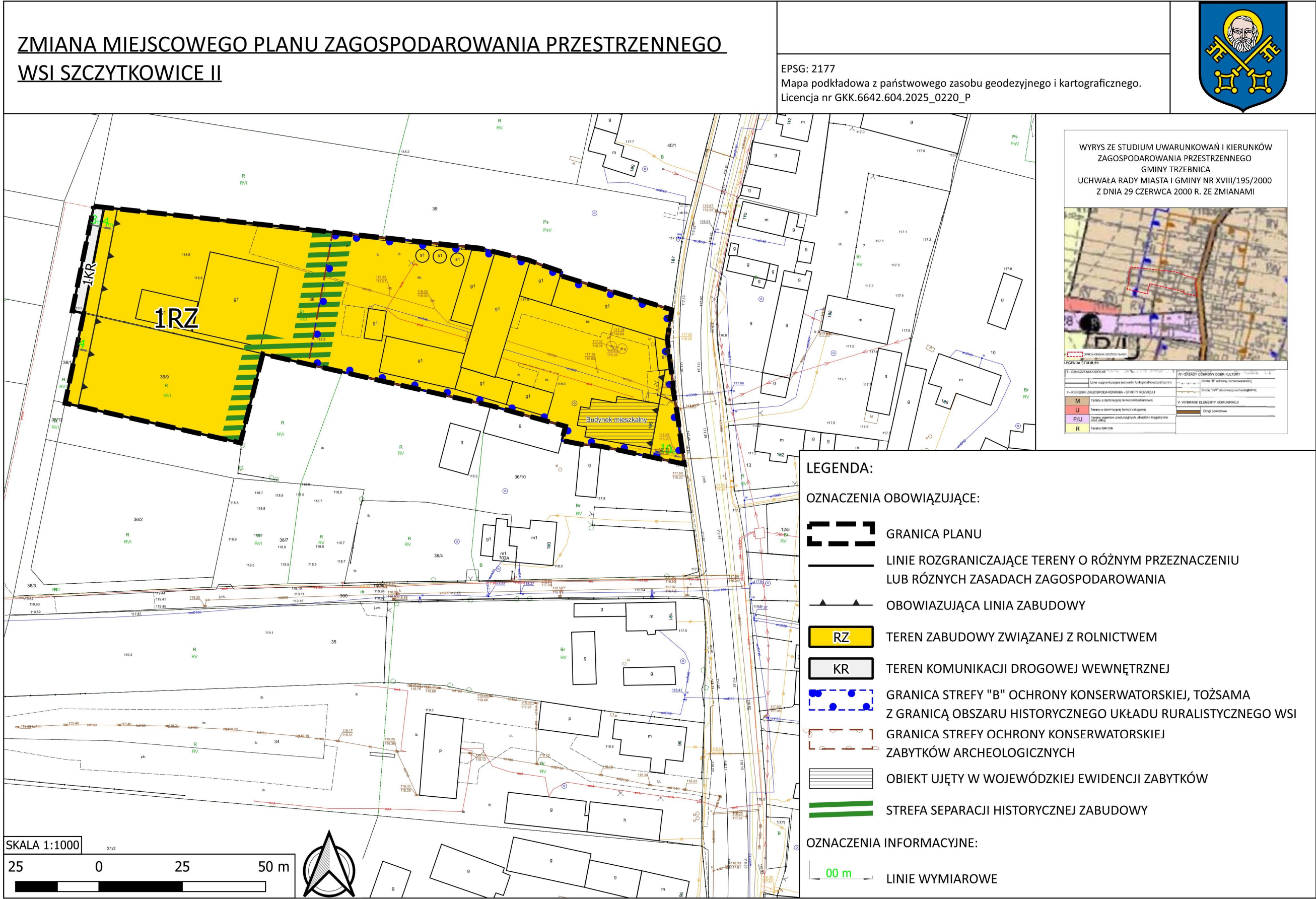
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy:

Mateusz Stanisław

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/237/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 10 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/237/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 10 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 Szczytkowice II nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/237/26

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