



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 czerwca 2026 r.

Poz. 2876

UCHWAŁA NR XXIV/238/26 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 10 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy

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 2024 r. poz. 1130, ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr III/17/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy, 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 dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy, zwaną dalej planem, zawartą w granicach określonych w części graficznej planu, stanowiącą 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 ust. 2 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia lub określona odległość w uchwale, na której należy sytuować budynki, 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 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 1,5 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych 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;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) granica obszaru Gminnej Ewidencji Zabytków dla miasta Trzebnica.

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) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny MN i MNW jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta Trzebnica wraz z przedmieściami, ujętym w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- a) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego, poprzez linię zabudowy, kompozycji zabudowy,
 - b) 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,
 - c) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, jej wysokość należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej, sąsiedniej zabudowy,
 - d) zakazuje się:
 - lokalizacji wolnostojących zbiorników na gaz,
 - stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - montażu reklam i tablic informacyjnych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
 - budowy nowych napowietrznych linii technicznych i elektroenergetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować liniami podziemnymi,
 - e) kolorystyka obiektów powinna uwzględniać walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej,
 - f) dopuszcza się montaż tablic informacyjnych instytucji oraz szyldów obiektów handlowych i zakładów w miejscach na to wyznaczonych w nieagresywnej formie;
- 2) granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem, dla której obowiązuje:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, których zasób ich rejestru i ewidencji podlega sukcesywnej weryfikacji;
- 3) część obszaru objętego ustaleniami planu znajduje się w granicach obszaru Gminnej Ewidencji Zabytków dla 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. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami: MNW, MN:
- a) powierzchnia działek nie mniej niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 75° do 90°;
- 2) ustalenia zawarte w pkt 1 nie dotyczą terenów wydzielanych dla poszerzenia pasów drogowych, dróg oraz infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granicy obszaru objętego planem;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej części usługowej realizowanej jako usługi wbudowane,
 - c) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 8) 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 § 6 niniejszej uchwały;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem występuje złożo wód leczniczych „Trzebnica IG-1”.

§ 10. Na obszarze objętym planem 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 terenów oznaczonych symbolami MN, MNW oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem KR.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny usług handlu detalicznego,
 - b) tereny usług rzemieślniczych.
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 budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, zadaszenia i obiekty małej architektury wyłącznie jako obiekty towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 9 m,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 4 m,
 - budowli - 3 m,
 - f) nakaz stosowania jednakowego nachylenia połaci dachowych budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - g) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35° - 45°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym,
 - h) dla budowli dopuszcza się dowolne parametry dachu;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 5) obowiązująca linia zabudowy w odległości 18 m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od południowej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej 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 budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany, zadaszenia i obiekty małej architektury wyłącznie jako obiekty towarzyszące istniejącej zabudowie mieszkaniowej;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,

- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m,
 - budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 4 m,
 - budowli - 3 m,
 - f) parametry dachów:
 - symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - pokrycie dachu dowolne;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości 4 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) w odległości: od 4 m do 6 m od południowej granicy terenu, zgodnie z częścią graficzną planu.
- § 13.** 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej 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: 10m zgodnie z częścią graficzną planu.

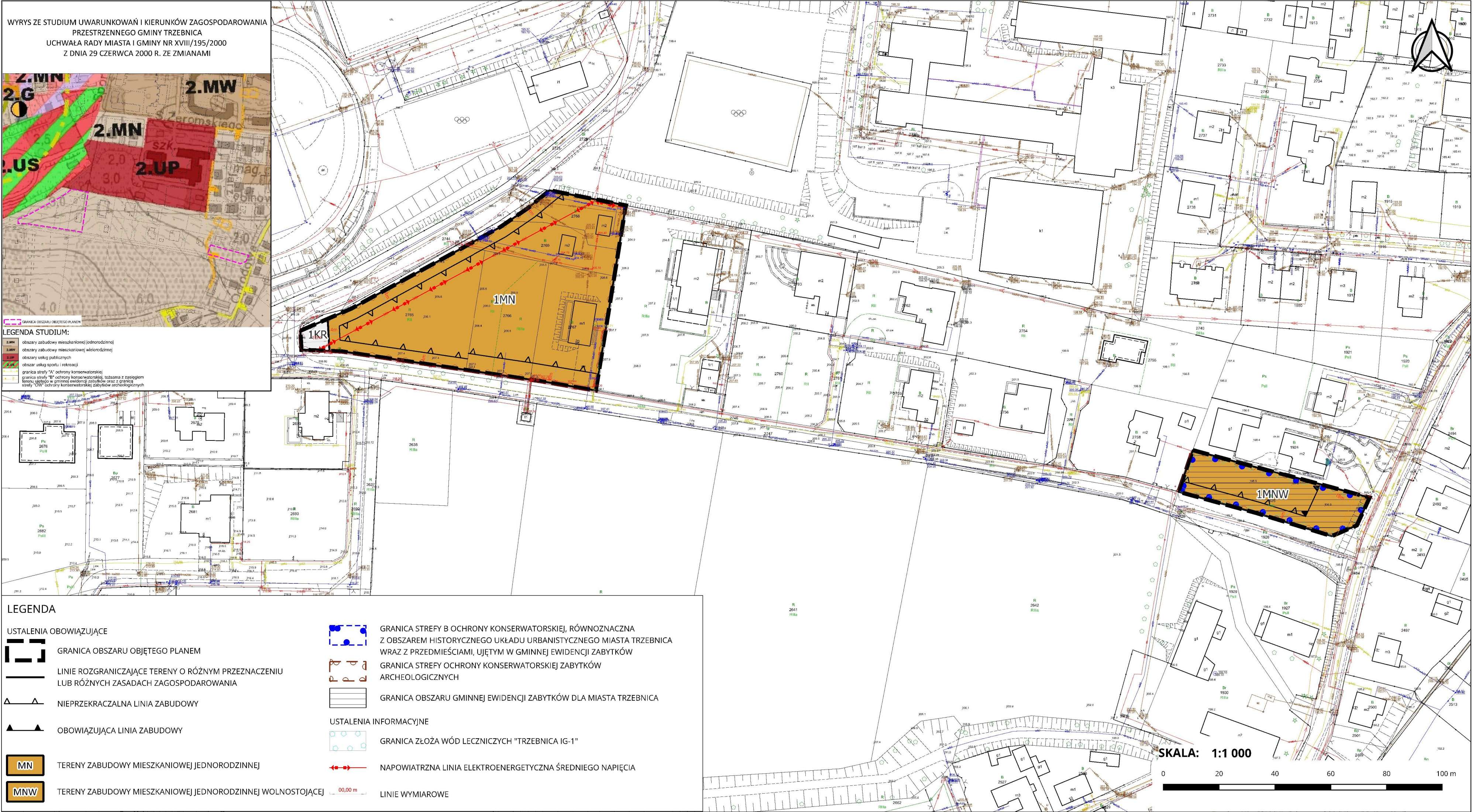
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 15. 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/238/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 10 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/238/26
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 dla terenu miasta w rejonie ulic: Obornickiej, Spokojnej, Przemysłowej, Ogrodowej, Mostowej i Wrocławskiej w Trzebnicy nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/238/26

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