



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 28 grudnia 2023 r.

Poz. 7208

### UCHWAŁA NR LX/577/23 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 19 grudnia 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cerekwica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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. 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLV/460/22 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cerekwica, 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 ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący teren we wsi Cerekwica, zawarty w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

4. Zbiór danych przestrzennych stanowi załącznik nr 4.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków;
- 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
  - b) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;

4) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej, tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

## **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: działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu ze względu na brak potrzeby ich określania.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi:
  - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
  - b) wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - c) nowa zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
  - d) dachy kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - e) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - f) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
  - g) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - h) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
  - i) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

- j) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - k) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - l) zakaz stosowania wolno stojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
- a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.

**§ 9.** Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$ ;
- 3) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UB:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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

- 1) powiązania terenów: 1UB, 1ZP z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się w oparciu o istniejące drogi przyległe do granic terenów;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów: 1UB, 1ZP, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) 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, o mocy nie przekraczającej 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
  - c) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;
- 6) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 15. 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 dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UB ustala się przeznaczenie terenu - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 5) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, na maksymalnie 20% powierzchni dachu dopuszcza się formę dominanty architektonicznej o dachu wielospadowym;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 8 m od północnej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 6 m od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 13 ust. 2.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

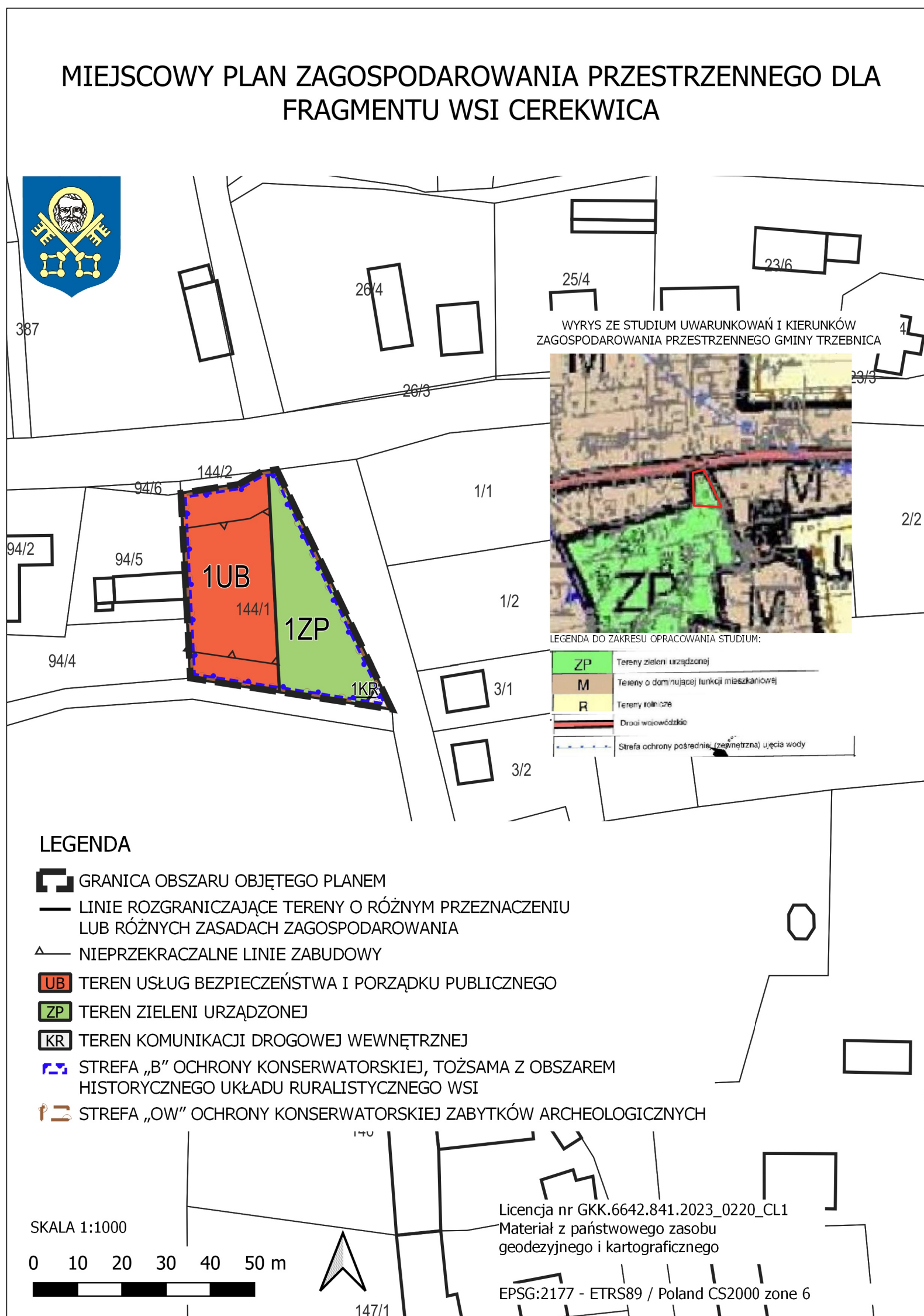
2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 1 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 20. 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 LX/577/23  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cerekwica**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Trzebnicy nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/577/23  
Rady Miejskiej w Trzebnicy  
z dnia 19 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cerekwica, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/577/23

Rady Miejskiej w Trzebnicy

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**