

Znak sprawy ARCH.6727.1.200.2024

**Gmina Trzebnica**  
**Pl. M. J. Piłsudskiego 1**  
**55-100 Trzebnica**

**WYPIS I WYRYS NR 200/2024**

z **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II** (Uchwała nr LXII/590/24 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dn. 30.01.2024, Dz. Urz. Woj. Dolnośl. poz. 1043 z dnia 09.02.2024 r. z dn. )

wskazana działka, położona w obrębie Trzebnica, oznaczona jest symbolem:

Działka nr 63 AR_38 w obrębie Trzebnica:		
Uchwała	Symbol	Opis
LXII/590/24	1U	teren usług nieuciążliwych
LXII/590/24		nieprzekraczalna linia zabudowy

**UCHWAŁA NR LXII/590/24**  
**RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul. Oleśnickiej i Czereśniowej II**

**Rozdział 1**

**USTALENIA OGÓLNE**

(...)

**§ 3**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **obszar** – wszystkie działki objęte granicami opracowania;
- 2) **teren** - wyodrębnioną liniami rozgraniczającymi część obszaru, opisaną symbolem literowym i numerem;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - przeznaczenie, którego udział przeważa na danym terenie, w sytuacji, kiedy dla jednego terenu jest ustalone więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich może stanowić zarówno przeznaczenie podstawowe jak i przeznaczenie dopuszczalne;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** - inne przeznaczenie, które może występować w granicach terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe. Dopuszcza się realizację przeznaczenia dopuszczalnego wcześniej niż przeznaczenia podstawowego, za wyjątkiem przeznaczenia dopuszczalnego – usługi nieuciążliwe;
- 5) **usługi publiczne** - usługi, służące realizacji potrzeb obywateli, takie jak obiekty sportu i rekreacji, turystyki, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz obiekty służące zachowaniu bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 6) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny o powierzchni sprzedaży poniżej 400 m<sup>2</sup>, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, gabinety lekarskie, fryzjerskie i kosmetyczne nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco

lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) **infrastruktura techniczna** - dystrybucyjne urządzenia, budowle i sieci infrastruktury technicznej;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków. Okapy, gzymsy, balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz inne części budynku zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 2 m, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 3 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie odnosi się do budowli, podziemnych części budynków, ocieplenia oraz infrastruktury technicznej;

9) **wysokość zabudowy** - wysokość budynków albo wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

#### § 4

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

2. Na rysunku planu wniesiono następujące oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- 1) granica obrębu;
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV.

#### § 5

Na obszarze objętym planem nie wprowadza się ustaleń, dotyczących następujących zagadnień:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 6

1. Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe i dopuszczalne dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednio symbolami literowymi i numerami na rysunku planu, z zastrzeżeniem zawartymi w ustępie 2 niniejszego paragrafu:

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej, w tym o powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 200 m<sup>2</sup>, infrastruktura techniczna;
- 2) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, infrastruktura techniczna;
- 3) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1U:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna;
- 4) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1UP:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 5) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1UP/US, 2UP/US:
  - a) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna;
- 6) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1ZP, 2ZP:
  - a) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne - usługi sportu i rekreacji, parking, infrastruktura techniczna;
- 7) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1WS - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy;
- 8) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDZ, 2KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej;

- 9) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL - droga publiczna klasy lokalnej;
  - 10) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - droga publiczna klasy dojazdowej;
  - 11) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW - droga wewnętrzna;
  - 12) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1W, 2W - infrastruktura techniczna - wodociągi.
2. Jeżeli dla terenu podaje się tylko jedno przeznaczenie, to oznacza, że dla tego terenu nie ustala się przeznaczenia dopuszczalnego.

#### § 7

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że ukształtowania wymaga zabudowa lokalizowana na obszarze objętym planem;
- 2) nie wyznacza się elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony lub rewaloryzacji.

#### § 8

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) ustala się następujący podział terenów, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) tereny, oznaczone symbolem literowym i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - b) teren, oznaczony symbolem literowym i numerem 1MN należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - c) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1UP należy do terenów mieszkaniowo-usługowych, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu,
  - d) tereny, oznaczone symbolem literowym i numerami 1UP/US, 2UP/US w zależności od rodzaju lokalizowanych usług należą do:
    - w przypadku lokalizowania usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
    - w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej - jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
  - e) pozostałe tereny nie należą do terenów, dla których przepisy odrębne określają dopuszczalne poziomy hałasu.

#### § 9

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla następujących terenów, ze względu na ich przeznaczenie albo stan faktyczny i prawny, nie wprowadza się ustaleń dotyczących parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDZ, 2KDZ,
  - b) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDL, 2KDL,
  - c) tereny oznaczone symbolem literowym i numerami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,
  - d) teren oznaczony symbolem literowym i numerem 1KDW;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych symbolem literowym i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 10 - 170°;
- 3) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 10° do 170°;
- 4) ustala się następujące parametry działek, powstałych w wyniku scalania i podziału, dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1U i 1UP, z zastrzeżeniem punktu 7 niniejszego paragrafu:
  - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $10^{\circ}$  –  $170^{\circ}$ ;
- 5) ustala się następujące parametry działek, powstałych w wyniku scalenia i podziału, dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1UP/US, 2UP/US, 1ZP, 2ZP, z zastrzeżeniem punktu 7 niniejszego paragrafu:
- a) minimalna powierzchnia działki –  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $10^{\circ}$  –  $170^{\circ}$ ;
- 6) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1W, 2W, z zastrzeżeniem zawartym w punkcie 7 niniejszego paragrafu:
- a) minimalna powierzchnia działek –  $200 \text{ m}^2$ ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego –  $10^{\circ}$  –  $170^{\circ}$ ;
- 7) ustalonych w punktach 2, 3, 4, 5 i 6 parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nie stosuje się do działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej.

#### **§ 10**

3. przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV, której przebieg przedstawia się na rysunku planu;

4. lokalizacja inwestycji w sąsiedztwie linii, o której mowa u punkcie 3 powinna spełniać wymogi, zawarte w przepisach odrębnych.

(...)

#### **§ 12**

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) ustala się oczyszczanie i odprowadzanie ścieków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zagospodarowanie stałych odpadów bytowo-gospodarczych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) ustala się obsługę w zakresie łączności publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) na terenach oznaczonych symbolami literowymi i numerami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 1MN, 1U, 1UP, 1UP/US, 2UP/US, 1W, 2W dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących do produkcji energii energię słońca;
- 11) na całym obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji wykorzystujących do produkcji energii energię inną niż energia słońca;
- 12) na terenach oznaczonych symbolem literowym i numerami 1UP/US i 2UP/US dopuszcza się lokalizację odwiertów wiertniczych, służących do rozpoznania złóż wód podziemnych.

#### **§ 13**

Na obszarze objętym planem wprowadza się następujące ogólne ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebiegi przedstawia się na rysunku planu. Odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających ustala się na rysunku planu;
- 2) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących parametrów,
  - b) remont, przebudowę,
  - c) rozbudowę o nie więcej niż 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem wskazanych w planie linii zabudowy,
  - d) nadbudowę o nie więcej niż 3 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wysokości zabudowy ustalonych w rozdziale 2 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

(...)

## § 16

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1MN:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,90;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 12 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży lub budynków gospodarczo-garażowych – 6 m,
  - c) dla obiektów budowlanych innych niż budynki – 12 m;
- 6) geometria dachu:
  - a) układ połaci dachowych – dach dwu- lub wielospadowy, o takim samym nachyleniu głównych połaci, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 30 – 55°, z zastrzeżeniem litery c niniejszego punktu,
  - c) ustaleń zawartych w literach a i b niniejszego punktu nie stosuje się do to detali architektonicznych takich jak lukarny, naczółki, wykusze oraz zadaszenia wejść;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - b) ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>.

## § 17

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem literowym i numerem 1U:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,50;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
- 6) geometria dachu – dach o kącie nachylenia połaci dachowej od 0° do 55° albo dach łukowy;
- 7) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - b) w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej i antracytowej (i ich pochodnych);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>.

(...)

## § 22

Ustala się stawkę procentową do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wymiarze 30%.

Z up. Burmistrza Gminy  
Trzebnica  
mgr Joanna Bąbenek  
Naczelnik Wydziału Architektury  
i Urbanistyki

nie podlega opłacie skarbowej

Sprawę prowadzi: Agnieszka Sakowicz Tel. kontaktowy: 0-71 388 81 49, e-mail: agnieszka.sakowicz@um.trzebnica.pl

**ZAŁĄCZNIK DO WYPISU NR 200/2024**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Trzebnicy w rejonie ul.  
(Oleśnickiej i Czereśniowej II (uchwała nr LXII/590/24**

Działka nr 63 AR\_38 (Trzebnica)

skala 1:2000

tek dla: LXII/590/24, działka 022003\_4.0001.AR\_38.63

