



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2026 r.

Poz. 3811

UCHWAŁA NR XXV/247/26 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LX/576/23 z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice – część A, 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 wstępne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobylice – część A, zwaną 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 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi załącznik nr 3.

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

- 1) **dach zielony** - pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę na nim roślin;
- 2) **teren** – obszar wyznaczony w załączniku graficznym planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** - linia, której nie mogą przekraczać budynki w kierunku terenu komunikacji, przy czym frontową ścianę projektowanego budynku mieszkalnego należy sytuować na tej linii, po jej zewnętrznym obrysie, 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 osób ze szczególnymi potrzebami, 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.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem teren MN kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MN:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 90°;
- 2) dla pozostałych terenów:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 1 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20° do 90°.

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

- 1) powiązanie terenów MN z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez tereny oznaczone symbolami KR;
- 2) dopuszcza się realizację dojazdów lub dojazdów, dla których obowiązuje:
 - a) minimalna szerokość pasa terenu 6 m,
 - b) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dojazdów do działek budowlanych, obowiązuje realizacja placu do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m,

- c) sytuowanie budynków i budowli w odległości nie mniejszej niż 6 m od granicy pasa terenu dojścia lub dojazdu;
- 3) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych ustala się:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - c) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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, retencjonowaniu lub rozsączeniu wód opadowych i roztopowych w obrębie nieruchomości;
- 9) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 10) 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;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 12) w zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 8. 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 MN oraz w wysokości 0,1% dla terenu oznaczonego KR.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku graficznym symbolami 1MN i 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren usług nauki,
 - f) teren usług kultury i rozrywki,
 - g) teren usług biurowych;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 lokalizację wolnostojących garaży, budynków gospodarczych, wiat i altan, zadaszeń i obiektów małej architektury;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,7,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,35 powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 10 m dla budynków mieszkalnych,
 - 8 m dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, 1 kondygnacja nadziemna,
 - 6 m dla wiat i altan,
 - e) parametry dachów budynków mieszkalnych:
 - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 35°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym lub brązowym,
 - dla tych części budynków mieszkalnych, których wysokość nie przekracza 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° oraz o dowolnym pokryciu, w tym dach zielony, przy czym takie rozwiązanie dopuszcza się na maksymalnie 20% powierzchni dachu budynku mieszkalnego,
 - f) parametry dachów pozostałych budynków:
 - dach o symetrycznych kątach nachylenia połaci 30°- 45° - dwuspadowy lub wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę, o matowym wykończeniu powierzchni, w kolorze tradycyjnym ceglastym, czerwonym, brązowym,
 - dla budynków o wysokości mniejszej niż 4 m dopuszcza się dach płaski jedno lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci 1°- 5° - dowolnym pokryciu, w tym dach zielony,
 - g) dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni całego dachu,
 - h) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

5) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

a) 6 m i 8 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR,

b) 6 m od linii rozgraniczających z terenem 2KR;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu, w odległości:

a) 4 m od linii rozgraniczających z terenem 2KR,

b) 4 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolami **1KR i 2KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 8 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

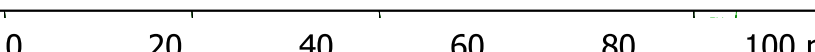
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Trzebnicy:
Mateusz Stanisław

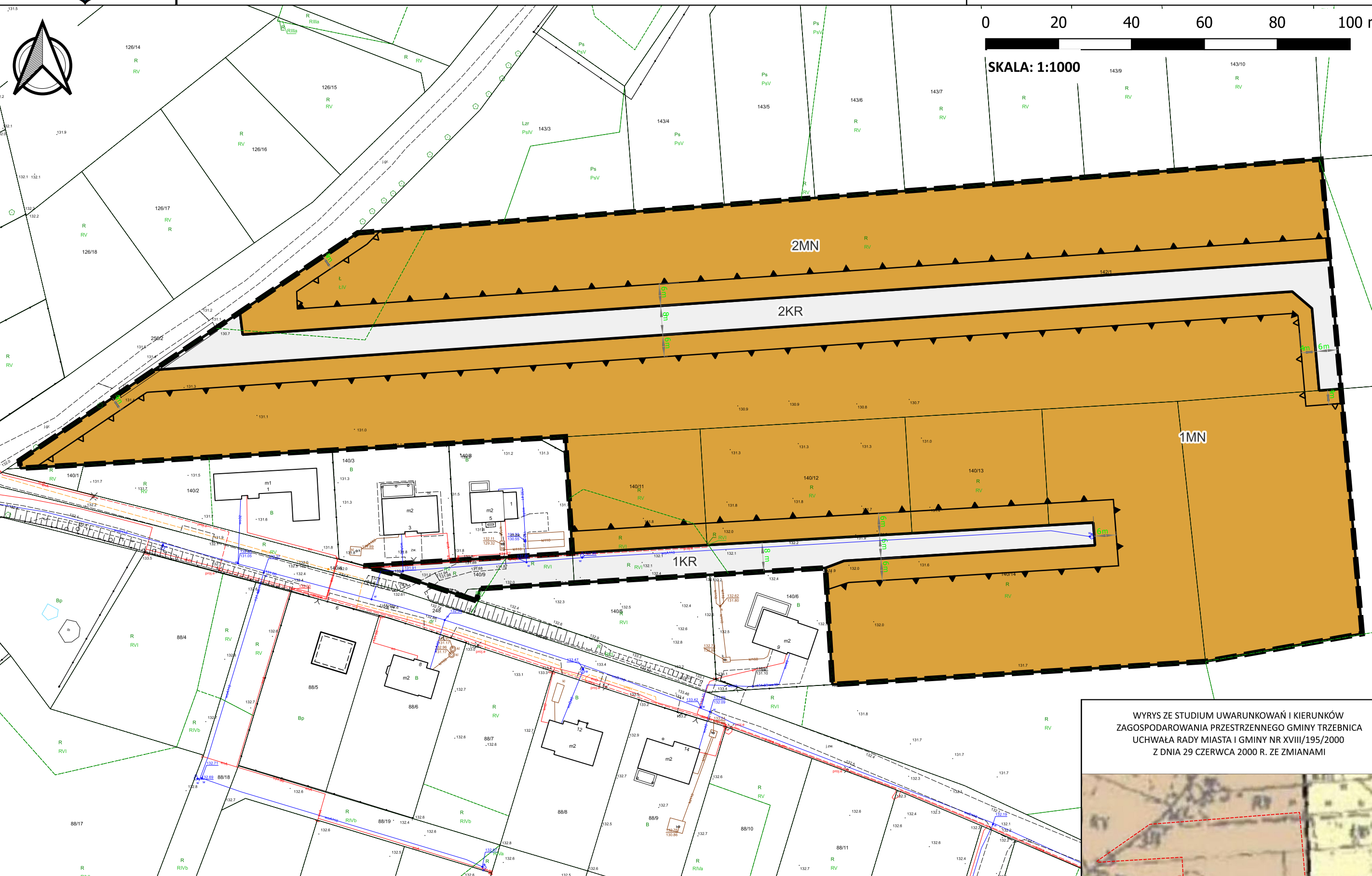


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOBYLICE - CZĘŚĆ A

EPSG: 2177
Mapa podkładowa z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GKK.6642.604.2025_0220_P

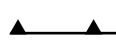
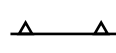


SKALA: 1:1000



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  **MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  **KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY

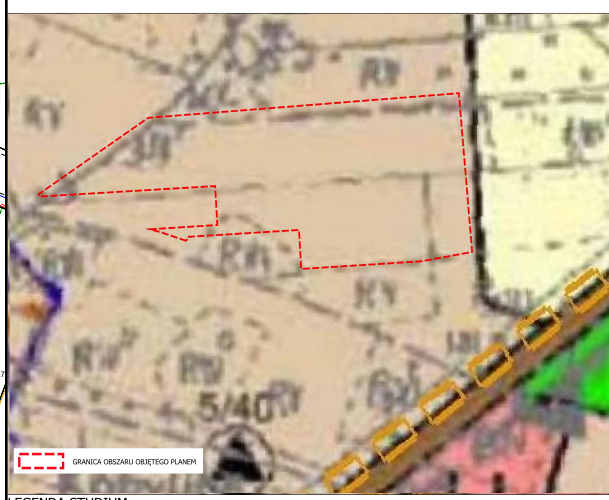
USTALENIA INFORMACYJNE:

-  **0.00 m** LINIE WYMIAROWE

LEGENDA STUDIUM:

Symbol	Opis	Symbol	Opis
M	Miejsce o charakterze mieszkaniowym		
R	Teren o charakterze rolnym		
U	Teren o charakterze usługowym		

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZEBNICA UCHWAŁA RADY MIASTA I GMINY NR XVIII/195/2000 Z DNIA 29 CZERWCA 2000 R. ZE ZMIANAMI



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/247/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie
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 Kobylice – część A nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/247/26
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę