

UCHWAŁA nr ...

RADY GMINY W TRZEBIECHOWIE

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Trzebiechów, w rejonie ulicy 3-go Maja

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/208/2018 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Trzebiechów, w rejonie ulicy 3-go Maja,

Rada Gminy w Trzebiechowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Trzebiechów, w rejonie ulicy 3-go Maja, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar obejmujący część miejscowości Trzebiechów, w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć budynek lub budowla naziemna, przy czym linia ta nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, zadaszenia, tarasy, schody jednak nie więcej niż o 1 m;
- 4) **plan** – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 9) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki oraz wysokość urządzeń budowlanych, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z ich symbolami literowymi;
- 5) wymiary.

§ 5. Wymiary opisane na rysunku planu zostały podane w metrach.

§ 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 3) wysokości ustalonej w pkt 2 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45° z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:

- 1) remont, przebudowę, rozbudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. Obowiązuje zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienie dojazdów pożarowych.
7. Obowiązuje zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej.
8. W zakresie ochrony środowiska:
 - 1) ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenu w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin (Koło – Odra) i zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;
 - 2) obowiązuje ograniczenie zasięgu uciążliwości do granic działki inwestora;
 - 3) pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
10. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych.
11. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub z indywidualnych źródeł energii zgodnych z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 13;
 - 5) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z ust. 13;
 - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
12. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.
13. W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW;
 - 2) nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.
14. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) liczbę miejsc do parkowania w formie terenowej lub wbudowanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 2) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach innych niż wymienione w lit. a w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Trzebiechowie