

# Projekt

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w  
obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów – etap I”

*wersja z dnia 12 lutego 2018*

*ID projektu: TBC\_002*

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec  
*uprawnienia urbanistyczne nr 1685  
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4  
uopizp*

Projektanci:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka  
*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp*

mgr inż. Anna Skiba  
*uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp*

## UCHWAŁA nr ...

### RADY GMINY W TRZEBIECHOWIE

z dnia ..... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów – etap I

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 2017 poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XX/135/2016 Rady Gminy w Trzebiechowie, z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów, zmienionej uchwałą nr XXV/176/2017 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/135/2016 Rady Gminy w Trzebiechowie, z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów oraz zmienionej uchwałą nr XXXI/197/2018 z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XX/135/2016 Rady Gminy w Trzebiechowie, z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów,

**Rada Gminy w Trzebiechowie uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1.**

#### Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów – etap I, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar obejmujący część obrębu 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) zasady ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasady ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposoby 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię której nie może przekroczyć budynek lub budowla naziemna, przy czym linia ta nie dotyczy sieci 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) **urządzeniach towarzyszących** – 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) **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 – etap I;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z ich symbolami literowymi;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) 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 10%.

## **Rozdział 2.**

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone symbolem P;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KD-D.

§ 8. Wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 7 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienie dojazdów pożarowych;
- 2) zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej.

## **Rozdział 3.**

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów 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.

§ 11. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie.

#### **Rozdział 4.**

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne nr AZP 60-16/45/9, oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie chronionego stanowiska archeologicznego zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem KD-D jako obszary przestrzeni publicznej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 6.**

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych:
  - a) poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzenie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem do oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do czasu jej powstania, poprzez odprowadzenie do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) w granicach własnej działki poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów,
  - b) poprzez budowę kanalizacji deszczowej związanej z systemem cieków wodnych powierzchniowych z możliwością zarządzania przepływami poprzez retencję terenową, gruntową lub zbiornikową,
  - c) w odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych narażonych na zanieczyszczenie, należy uwzględnić realizację urządzeń zapewniających odpowiednie podczyszczanie tych wód;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych lub z indywidualnych źródeł energii zgodnych z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 16;
  - 6) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
  - 7) 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 § 16;
  - 8) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 9 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
  - 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
  - 4) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 40 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.

§ 17. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania w formie terenowej lub wbudowanej w ilości nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> obiektów produkcyjnych;
- 2) na terenach dróg publicznych i w strefach ruchu obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które zawarte są we wskaźnikach wskazanych w pkt 1;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania w granicach obszaru objętego planem.

## **Rozdział 7.**

### Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 40 m;
- 3) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 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.



§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 12,0 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

## **Rozdział 8.** Przepisy końcowe

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

Przewodniczący  
Rady Gminy w Trzebiechowie