

**UCHWAŁA NR XXXIV/217/2018  
RADY GMINY W TRZEBIECHOWIE**

z dnia 5 kwietnia 2018 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, **uchwała się, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała 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) zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) 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;
- 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) 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 lukarn;
- 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 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) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdu 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) stanowisko 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 zaopatrzone 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:

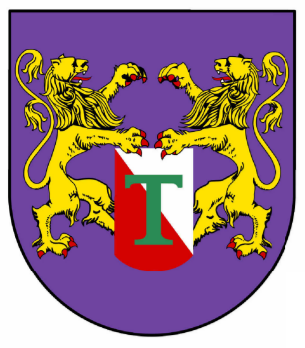
- 1) chodnik;
  - 2) elementy technicznego wyposażenia drogi.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 8. Przepisy końcowe**

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

Przewodnicząca Rady Gminy

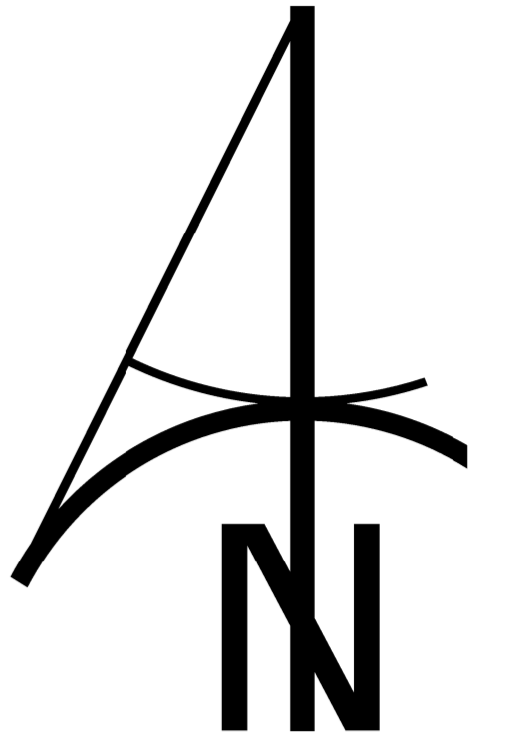
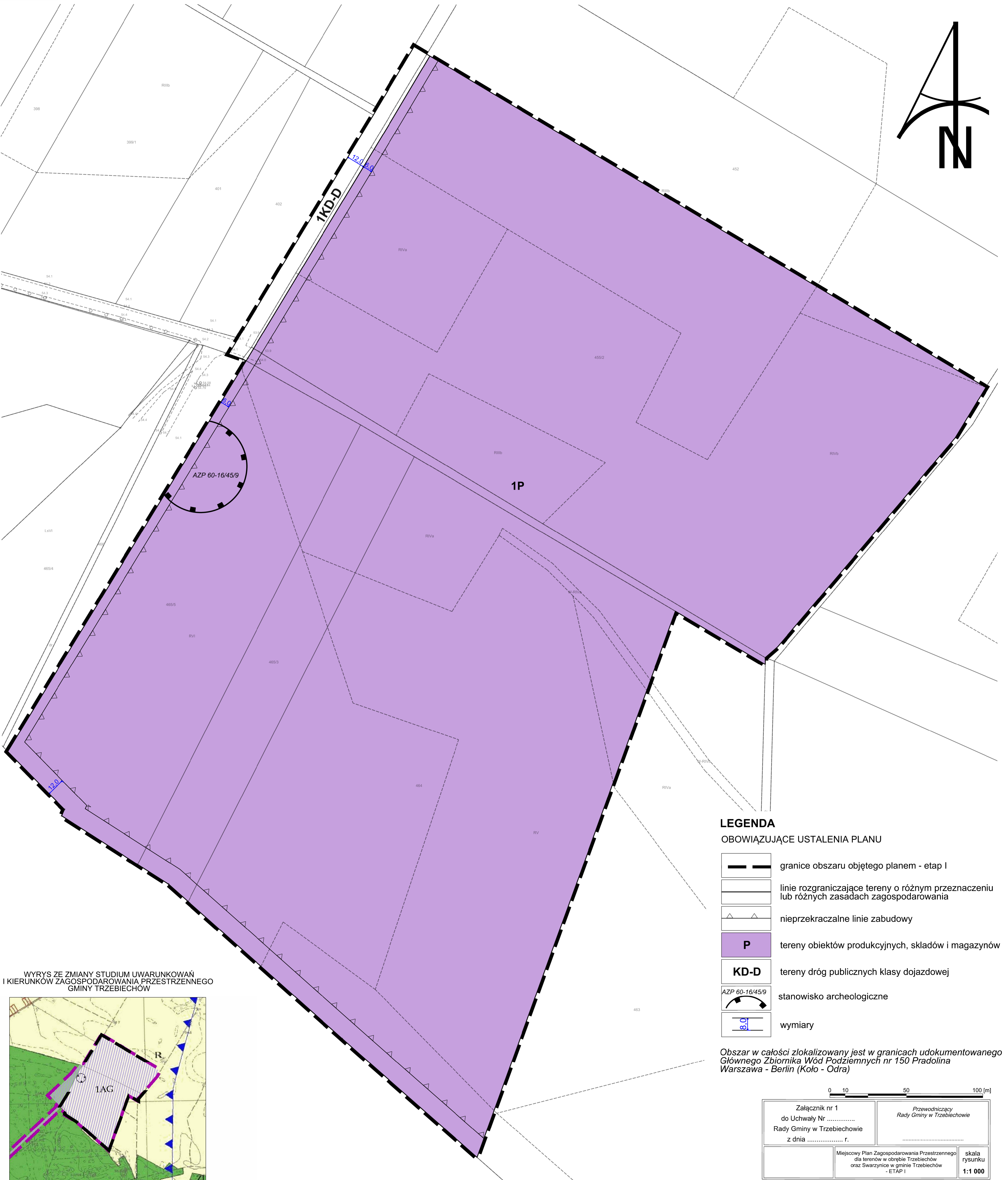
**Anna Dunajska**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW W OBRĘBIE TRZEBIECHÓW ORAZ SWARZYNICE W GMINIE TRZEBIECHÓW - ETAP I



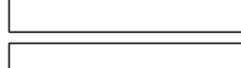



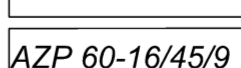
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



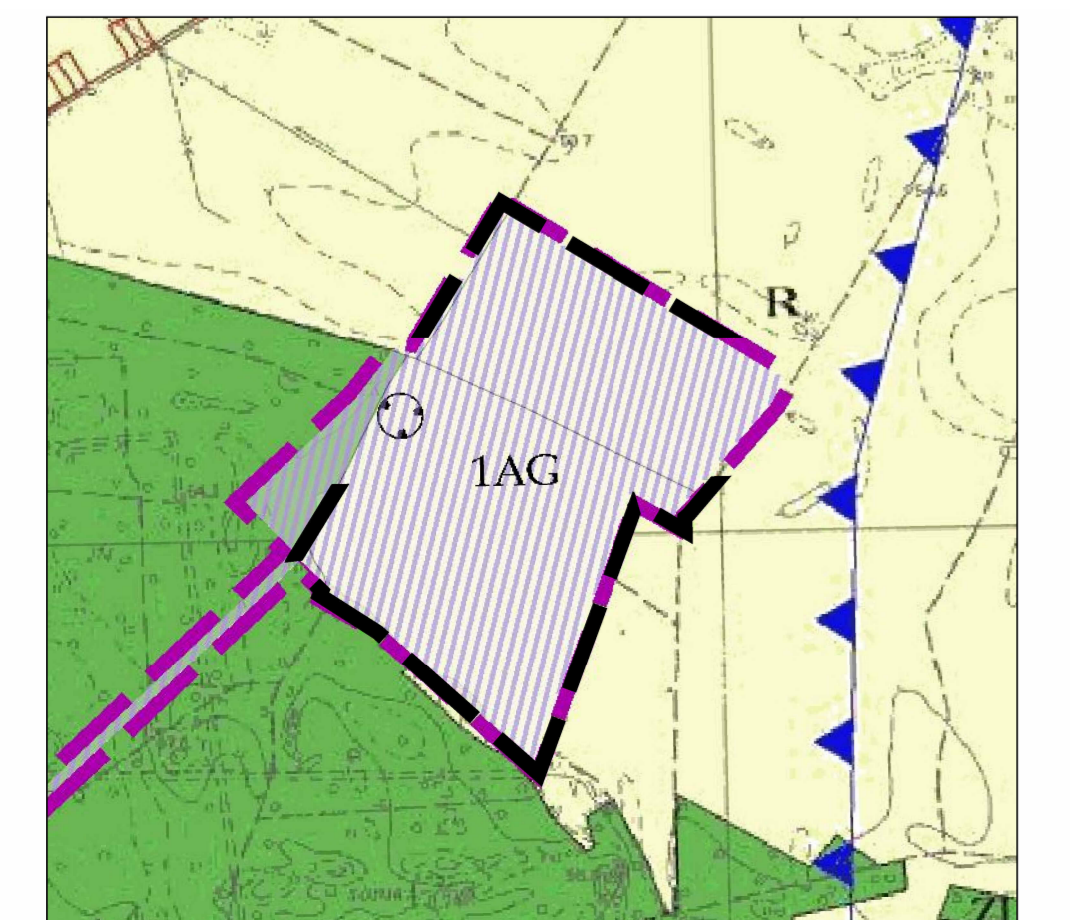
**LEGENDA**

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

-  granice obszaru objętego planem - etap I
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  **KD-D** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
-  AZP 60-16/45/9 stanowisko archeologiczne
-  wymiary

Obszar w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin (Koło - Odra)

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TRZEBIECHÓW



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia ..... r.		Przewodniczący Rady Gminy w Trzebiechowie .....	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów - ETAP I		skala rysunku <b>1:1 000</b>	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/217/2018  
Rady Gminy w Trzebiechowie  
z dnia 5 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Trzebiechowie postanawia co następuje:

**§ 1.** Nie uwzględnia się uwagi [...] <sup>1)</sup> złożonej w dniu 29.03.2018 r., dotyczącej zmiany zapisu §6 projektu planu w zakresie zmniejszenia wysokości stawki procentowej z 10% do 5%, jak również w zakresie wprowadzenia zmiany na rysunku planu dotyczącej dostosowania klasyfikacji gruntów działki nr 455/2 do aktualnych danych wynikających z ewidencji gruntów.

**§ 2.** Nie uwzględnia się uwagi [...] <sup>2)</sup> złożonej w dniu 29.03.2018 r., dotyczącej wprowadzenia zmian w §15 ust. 1 pkt 3.

## UZASADNIENIE:

1) Nie uwzględnia się uwagi [...] <sup>3)</sup> złożonej w dniu 29.03.2018 r., dotyczącej:

- a) *zmiany zapisu §6 projektu planu w zakresie zmniejszenia wysokości stawki procentowej z 10% do 5% - wysokość stawki procentowej została ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. zgodnie z §15 ust. 2 pkt 12 w powiązaniu z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi stawka procentowa nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenie niższej stawki procentowej spowodowałoby zmniejszenie wpływu do budżetu gminy, a tym samym jest niekorzystne dla interesu prawnego gminy,*
- b) *wprowadzenia zmiany na rysunku planu dotyczącej dostosowania klasyfikacji gruntów działki nr 455/2 do aktualnych danych wynikających z ewidencji gruntów – rysunek planu miejscowego został sporządzony na mapie pochodzącej z państwowego powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, aktualnej na dzień przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Zmiany w treści mapy zasadniczej wykraczają poza zakres miejscowego planu i kompetencje organów gminy.*

2) Nie uwzględnia się uwagi [...] <sup>4)</sup> złożonej w dniu 29.03.2018 r., dotyczącej wprowadzenia zmian w §15 ust. 1 pkt 3, poprzez ustalenie sposobu *odprowadzenia ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków i dalej dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków przemysłowych do odbiorników zewnętrznych (rowów, kanałów).*

Sposób odprowadzenia ścieków przemysłowych w planie miejscowym został określony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa jako: *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.*

Ustalenie odprowadzania ścieków „do czasu powstania kanalizacji sanitarnej” koresponduje z §26 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania.

Odnośnie dopuszczenia w planie odprowadzania oczyszczonych ścieków przemysłowych do odbiorników zewnętrznych (rowów, kanałów), ustalenie takie wykracza poza zakres planu miejscowego wynikający z przepisów art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a warunki odprowadzania ścieków do wód i ziemi wynikają z przepisów zawartych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, m.in. w art. 76, które to przepisy mają pierwszeństwo w stosowaniu przed przepisami prawa miejscowego.

---

<sup>1)</sup> Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.)

<sup>2)</sup> Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.)

<sup>3)</sup> Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.)

<sup>4)</sup> Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922 ze zm.)



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/217/2018  
Rady Gminy w Trzebiechowie  
z dnia 5 kwietnia 2018 r.

**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**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy w Trzebiechowie stwierdza, że:

- § 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
- § 2.** 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
- a) środki własne gminy,
  - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.
- § 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Trzebiechów.

## Uzasadnienie

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy w Trzebiechowie jest wynikiem realizacji 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, 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 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. Uchwała nr XXXI/197/2018 umożliwiła podzielenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na 2 etapy. Przedmiotowa uchwała obejmuje swym zakresem etap I.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiechów, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje i organy.

Pismem z dnia 10 stycznia 2018 r. nr NZ.9022.617.2017/2018.MZ Lubuski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim zaopiniował negatywnie przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów, w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych. Projekt planu został uzupełniony o zapisy dotyczące odprowadzania ścieków przemysłowych oraz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych narażonych na zanieczyszczenie, jak również uszczegółowiono zasady dopuszczalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków. Natomiast, odnośnie wskazanych w opinii konieczności wprowadzenia w planie zapisów dotyczących pomp ciepła, dla których, zgodnie z ww. opinią, szczególną ochroną należy objąć obszary, na których występują ujęcia wód podziemnych, stwierdza się, że w obszarze objętym planem nie występują ujęcia wód podziemnych oraz obszar planu nie jest zlokalizowany w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych. Ponadto regulacje dotyczące stosowania pomp ciepła wykraczają poza kompetencje Rady Gminy przy uchwalaniu planu miejscowego, które wynikają z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 26 stycznia 2018 r. nr NS-NZ.7715.2.2018.2 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze zaopiniował negatywnie w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu został uzupełniony o zapisy dotyczące odprowadzania ścieków przemysłowych, uszczegółowiono zasady dopuszczalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków oraz wprowadzono zapisy dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych narażonych na zanieczyszczenie. Odnośnie wskazanego w opinii braku zapisów w projekcie planu dotyczących nakazów lub zakazów dotyczących stosowania wodnych pomp ciepła, projekt planu nie został uzupełniony o wskazane zapisy, gdyż wykraczają one poza kompetencje Rady Gminy przy uchwalaniu planu miejscowego, które wynikają z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubuskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu zostały określone obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z zapisami zmiany Studium. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ze względu na brak takiej potrzeby. Obszar objęty planem w całości zlokalizowany jest poza użytkami leśnymi i gruntami rolnymi podlegającymi ochronie. Określone na mapie zasadniczej klasy użytków rolnych są nieaktualne, co zostało zweryfikowane z wypisami z ewidencji gruntów i budynków. Określone na mapie użytki gruntów rolnych chronionych, obecnie nie podlegają ochronie, zgodnie z wypisami stanowią grunty klasy IV.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwzględnienie stanowiska archeologicznego. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W graniach planu nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem obejmują fragment obrębu Trzebiechów położony na wschód od miejscowości Trzebiechów. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny

oznaczone symbolem KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, podczas którego wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 15 lutego 2018 r. do 16 marca 2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 marca 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi do projektu planu, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:**

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z projektowanej drogi publicznej, połączonej z układem dróg gminnych. Ustalenia miejscowego planu pozwalają na wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności terenów zlokalizowanych w pobliżu dróg wojewódzkiej i powiatowych.

Obszar opracowania obejmuje teren położony na wschód od wsi Trzebiechów, który skomunikowany jest drogami gminnymi z drogą wojewódzką. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Gmina Trzebiechów nie sporządziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Tereny objęte planem miejscowym niemal w całości obejmują tereny rolnicze. W ramach realizacji ustaleń planu tereny te w całości zostaną przeznaczone pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Pozostałe tereny objęte planem zostaną przeznaczone pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Szacowany wpływ z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będzie związany głównie z wpływami z opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno prawnych. Najbardziej istotnymi wydatkami gminy będą koszty rozbudowy drogi publicznej oraz koszty wykupu terenu pod jej poszerzenie.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Trzebiechów oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiechów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Trzebiechów uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy w Trzebiechowie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Trzebiechów oraz Swarzynice w gminie Trzebiechów.