Uchwała Nr VIII/42/07
Rady Gminy w Trzebiechowie
z dnia 27 kwietnia 2007r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiechów.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r NR 142. poz.1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. NR 80 poz.717ze zm.) oraz uchwały nr XXIX/153/06 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebiechów obręb Trzebiechów, Rada Gminy w Trzebiechowie uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały są obszary gminy Trzebiechów obejmujące tereny w obrębie Trzebiechów.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1, 2 i 3,
2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4,
3) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w planie, stanowiące załącznik nr 5.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

1) uchwałą nr XXIX/153/06 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebiechów obręb Trzebiechów,
2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiechów uchwalonego uchwałą nr V/14/02 Rady Gminy w Trzebiechowie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiechów.

§ 3.1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakazów zabudowy,
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapach w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały;
3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;

7)
8) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych z wykluczeniem usług obsługi komunikacji;
9) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne w tym związane z produkcją rolną;
10) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ROZDZIAŁ 2
Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku;
3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :
1) teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem **„RM"**,
2) teren przetwórstwa produktów gospodarki rolnej i hodowlanej, oznaczony na rysunku symbolem **„RU"**,
3) teren obsługi produkcji gospodarki hodowlanej, oznaczony na rysunku symbolem **„RH"**,
4) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczony na rysunku symbolem **„U,MN"**;
5) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem **„MN"**;
6) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **„U,US"**;
7) teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **„U,P"**;
8) teren urządzeń transportu samochodowego, oznaczony na rysunku symbolem **„KS"**;
9) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem **„KD"**;
10) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczone na rysunku symbolem **„E"**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:
1) teren przetwórstwa produktów gospodarki rolnej i hodowlanej **„RU"**, obejmuje teren istniejącego zakładu przetwórstwa mięsnego z dopuszczeniem jego rozbudowy oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej,
2) teren obsługi produkcji gospodarki hodowlanej **„RH"**, obejmuje projektowaną zabudowę o łącznej obsadzie zwierząt wg potrzeb, z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wymagającej pozwolenia zintegrowanego, zgodnie z przepisami odrębnymi, której funkcjonowanie ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności może powodować zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, z dopuszczeniem prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej,
3) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej **„U,MN"** obejmują tereny pod projektowaną zabudowę o jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji mieszanej pod warunkiem:
   a) zachowania uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki,
   b) ograniczenia uciążliwości usług dla zabudowy mieszkaniowej,
   c) nie zaliczenia do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
4) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej **„MN"**, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni budynku;
5) teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji **„U,US"**, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji usługowej, sportowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej;
6) teren zabudowy usługowo - produkcyjnej **„U,P"**, obejmuje teren zabudowany o funkcji usługowej z

dopuszczeniem usług obsługi komunikacji oraz budowy obiektów do prowadzenia działalności produkcyjnej;

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt. 1, 8, 9 i 10 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków mieszkalnych w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów stolarki okiennej, ogrodzeń;
2) stosowanie zasady dotyczącej budynków produkcji rolniczej i hodowlanej, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy,
3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg;
4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy,
5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
6) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **„RU"** i **„RH"**.
7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,

ROZDZIAŁ 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§8.1. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 "Pradolina Warszawsko – Berlińska (Koło-Odra)" zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego:

1) ustala się:
   a) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu i maszyn rolniczych, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń,
   b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji, a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi lub odzwierzęcymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,
   c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach:
   – na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
   – na surowce wtórne,
   – na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
   – na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska.
   d) przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,
   e) poziom hałasu mierzony na granicy z zabudową mieszkaniową nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych
2) zakazuje się:
   a) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień wiejskich, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej;
   b) lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **„U,MN"**, **„MN"**, **„U,US"** inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

c) całkowitego odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu,
d) odprowadzenia ścieków technologicznych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków,

3) na terenie oznaczonym symbolem **„RH"** zaleca się ściółkowy chów zwierząt, przy bezściołowym chowie zwierząt gnojowicę należy utylizować w sposób bezpieczny dla środowiska, a szczególnie nie należy jej wykorzystywać do gnojowicowania pól o wyraźnym pochyleniu, posiadających w podłożu warstwy gruntu nieprzepuszczalnego oraz pól położonych w sąsiedztwie ujęć wody.

ROZDZIAŁ 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§9.1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń;
2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu;
3) niezwłocznego powiadomienia o tym Wójta Gminy Trzebiechów i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Na terenach oznaczonych symbolami **„MN"** zakazuje się stosowania okładzin ścian z paneli PCV.

3. Obowiązują zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z rozdziałem 2 i 6 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 6
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§10.1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem **„KD"** oraz teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„U,US"**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Na wszystkich terenach publicznych ustala się obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości.

4. Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.

5. Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

ROZDZIAŁ 7
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§11. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku – symbolem **„RM"**, dla których:

1) ustala się przeznaczenie na cele produkcji rolniczej z prawem zabudowy rolniczej zagrodowej,
2) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w tym urządzeń związanych z obsługą zagród, gospodarstw rolnych i hodowlanych takich jak: silosy, płyty gnojowe, zasieki, zbiorniki na ścieki i gnojowice łącznie z sieciami infrastruktury technicznej.

§12. Wyznacza się teren przetwórstwa produktów gospodarki rolnej i hodowlanej, oznaczony na rysunku symbolem **„RU"**, dla którego,

1) ustala się następujące warunki:
   a) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
   c) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy, nie dotyczy kominów, masztów i urządzeń technologicznych,
   d) dachy strome lub płaskie,
   e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KD"**,
   f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 20% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
2) dopuszcza się:

a) realizację wiat, składów, magazynów, garaży, w tym dla samochodów ciężarowych oraz miejsc postojowych pojazdów, budynków administracyjno – biurowych, wysokość obiektów do 10,0 m,
b) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
c) stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych o wysokości pow. 1,5 m,

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

§13. Wyznacza się teren obsługi produkcji gospodarki hodowlanej, oznaczony na rysunku symbolem **„RH"**, dla którego,

1) ustala się następujące warunki:
   a) zabudowa wolnostojąca lub zwarta obiektami hodowlanymi,
   b) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KD"** i dróg przyległych,
   c) realizacja obsługi dostawczej i parkingowej na terenie działki,
   d) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 20% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
2) dopuszcza się:
   a) realizację wiat, składów, magazynów garaży, w tym dla samochodów ciężarowych i sprzętu rolniczego oraz miejsc postojowych pojazdów,
   b) lokalizowanie obiektów technicznych, technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., zbiorników na płynne odchody zwierzęce, płyt do składowania obornika, silosów,
   c) lokalizowanie budynków zagrodowych, w tym mieszkalnych dla obsługi gospodarstwa,
   d) lokalizowanie budynków administracyjno – biurowych,
   e) wysokość budynków nie może być wyższa niż 10,0 m do kalenicy, nie dotyczy kominów, masztów i urządzeń technologicznych
   f) stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych o wysokości pow. 1,5 m,
3) zakazuje się lokalizacji ubojni.

§14. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **„U-MN"**, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
   a) teren zabudowy wolnostojącej lub zwartej,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
   c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
   d) w zabudowie mieszkaniowej dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulicy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
   e) wjazd od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KD"**,
   f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
   g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
2) dopuszcza się:
   a) realizację piwnic jako trzeciej kondygnacji,
   b) realizację budynków mieszkalno – usługowych i usługowych zwieńczonych dachami stromymi i płaskimi,
   c) budowę dachów kopertowych,
   d) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób oraz zastosowanie materiałów imitujących tradycyjne pokrycia,
   e) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie usługowo - mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, kiosków przy granicy działek;
3) zakazuje się lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§15. Wyznacza się teren urządzeń transportu samochodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **„KS"** dla którego:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących lub zblokowanych,
2) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 12,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy;

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 10% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej.

§16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **„MN"**, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
   a) teren zabudowy wolnostojącej,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji (granicy działki) lub od urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
   d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulicy dojazdowej, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
   e) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem **„KD"**, lub dróg przyległych,
   f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
   g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 60% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
2) dopuszcza się:
   a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych,
   b) budowę dachów kopertowych,
   c) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób oraz zastosowanie materiałów imitujących tradycyjne pokrycia,
   d) realizację piwnic jako trzeciej kondygnacji,
   e) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony terenów przestrzeni publicznych, oznaczonych symbolami **„KD"**, lub dróg przyległych,
3) zakazuje się:
   a) lokalizacji usług i działalności produkcyjnej na działkach wydzielonych,
   b) lokalizacji silosów i innych urządzeń rolniczych,
   c) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§17. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **„U,US"**, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
   a) teren zabudowy usługowej wolnostojącej lub zwartej a także zagospodarowany jako teren sportowo rekreacyjny pod zielone boiska sportowe i place zabaw z urządzeniami sportu i rekreacji,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji lub 3 m od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
   c) obowiązek zadrzewienia i zakrzewienia terenu zielenią zimozieloną o szerokości min. 5 m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej,
   d) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
   e) w zabudowie usługowej i sportowo – rekreacyjnej dopuszcza się dachy płaskie, w zabudowie mieszkaniowej dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równolegle do ulicy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
   f) wjazd od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **„KD"** lub dróg przyległych,
   g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
   h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;
2) dopuszcza się:
   a) realizację obiektów i urządzeń sportowych,
   b) budowę boisk o nawierzchni utwardzonej
   c) realizację ażurowych ogrodzeń wysokich i oświetlenia wg potrzeb,
   d) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów,
   e) realizację budynków mieszkalno – usługowych i usługowych zwieńczonych dachami stromymi z zastosowaniem materiałów imitujących tradycyjne pokrycia oraz dachy płaskie,
   f) pokrycie do 20 % powierzchni dachu każdego z budynków w inny sposób,

g) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi, przy granicy działek z wyłączeniem *granic od strony terenów przestrzeni publicznych, oznaczonych symbolami* **„KD"**, *lub dróg* przyległych,

3) zakazuje się lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§18. Wyznacza się teren zabudowy usługowo - produkcyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **„U,P"**, dla którego,

1) ustala się następujące warunki:
   a) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów, wolnostojących lub zblokowanych,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w zwymiarowanych odległościach od linii rozgraniczającej teren inwestycji,
   c) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
   d) dachy jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci 20 do 45°,
   e) obsługa komunikacyjna od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu jako droga dojazdowa,
   f) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
   g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zachowaniem 20% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;
2) dopuszcza się:
   a) zabudowę produkcyjno – magazynową o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki,
   b) realizację wiat, składów, magazynów, garaży, wysokość obiektów do 10,0 m, zwieńczonych dachami płaskimi,
   c) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym naziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
   d) wykorzystanie istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej w przypadku prowadzenia działalności nie generującej zwiększonego ruchu,
3) zakazuje się:
   a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
   b) stosowanie ogrodzeń z płotów betonowych,
   c) wykorzystania zjazdu z drogi wojewódzkiej w przypadku zagospodarowania terenu pod usługi obsługi komunikacji,
   d) lokalizacji wież telefonii komórkowej.

§19. Ustala się przeznaczenie dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **„E"**:

1) zachowuje się istniejącą stację elektroenergetyczną **„E1"** z możliwością przebudowy i rozbudowy urządzeń,
2) dopuszcza się włączenie niezabudowanego terenu oznaczonego symbolem **„E2"** do przyległego terenu oznaczonego symbolem **„MN"**, w przypadku odstąpienia od realizacji na tych terenach urządzeń technicznych;
3) dopuszcza się wykorzystanie części terenu **„E2"** jako miejsca do selektywnej zbiórki odpadów, oraz lokalizacji przepompowni ścieków.

ROZDZIAŁ 8
Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§20. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem **„MN"**:

1) granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej mieszkaniowej 25,0m z wyjątkiem działek narożnych oraz minimalnej powierzchni 1000 m^2, z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi;
2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne;
3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

§21. Dopuszcza się scalenia działek i podziały zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§22.1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **„KD", „KD1", „KD2" i „KD3"** – drogi publiczne dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:
   a) szerokości 10.0 m w liniach rozgraniczających dla **„KD", „KD1"**, i **„KD3"** oraz 12,0 m dla **„KD2"**
   b) ulice jednojezdniowe o szerokości 5,0 - 7,0 m,
   c) jednostronny ciąg pieszy,
   d) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami;
2) dopuszcza się:
   a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych,
   b) wjazdy na działki przyległe,
   c) wydzielenie ścieżek rowerowych;
   d) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
   e) nasadzenia drzew i krzewów,
   f) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni.
   g) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§23.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji;
2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust1. terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:
   a) budowę sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
   b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
   c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:

1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;
3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
3) dopuszcza się:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu,
   b) odprowadzenia wód opadowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
   c) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na tereny zabudowy wyznaczonej planem,

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami operatora sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia poprzez jej rozbudowę, z sieci niskiego napięcia;
2) ustala się budowę stacji transformatorowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **„E"**
3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb *pod warunkiem zapewnienia dojazdu.*

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej do celów grzewczych.
2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek;
2) lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami **„U,US"** lub **„E2"**;
3) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w pergolach lub żywopłotach

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

ROZDZIAŁ 10

Przepisy końcowe

§24. Na podstawie art. 7 ust. 1 ust. 2, pkt 2, 3 i 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z póź. zm.):

1) przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne:
   a) klasy IV, zgodnie Decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego znak DN.I.6012-23/2007 z dnia 06.03.2007r.,
   b) pozostałe grunty rolne, jeżeli ich zwarty obszar projektowany przekracza 1 ha,
2) przeznacza się cele nieleśne grunty leśne stanowiące własność;
   a) Skarbu Państwa, zgodnie z Decyzją Ministra Środowiska ZS-D-2120/34/2007 z dnia 14.03.2007r.
   b) osób fizycznych, zgodnie z Decyzją Marszałka Województwa Lubuskiego znak DN.I.6012-24/2007 z 06.03.2007r.

§25. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 30% stawkę procentową służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzebiechów.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Okińczyc