UCHWAŁA NR 0007.27.2015
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 20 stycznia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem obszaru pod funkcję usługową z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i urządzeń obsługi pojazdów samochodowych oraz infrastrukturę techniczną i komunikację.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Zmiana planu wprowadza ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
9) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym zmianą planu.

3. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na to że na obszarze zmiany planu nie występują przestrzenie publiczne.

4. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego, ze względu na to że nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów.

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

1) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1, ust. 1;
2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni działki budowlanej lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, linia ta nie dotyczy obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolno stojące lub mocowane do konstrukcji lub ścian budynków nośniki reklamowe, których powierzchnia przeznaczona na reklamę przekracza 3m^2;

9) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej;

10) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;

11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) symbole określające przeznaczenie terenów;

4) granice zmiany planu pokrywające się z liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Przedmiotem zmiany planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji usługowej z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i urządzeń obsługi pojazdów samochodowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku zmiany planu;

2) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni niskiej – krzewy, zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane.

2. Dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych w tym reklam wielkogabarytowych i świetlnych do wysokości 20 m.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

2. Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której uciążliwość powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Teren objęty zmianą planu miejscowego znajduje się na obszarze otoczenia zabytkowego układu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulechów wpisanego do rejestru zabytków pod nr 58.

2. Prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu zabytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 9. 1. Wyznacza się teren o funkcji usługowej z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UC, dla którego:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenu:

- podstawowe – obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomia, usługi rzemieślnicze, usługi różne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,
- dopuszczalne: usługi administracji i kultury, a także usługi niepubliczne oświaty i zdrowia; lokale mieszkalne dla dysponenta prowadzonej działalności zintegrowane z obiektem kubaturowym przeznaczenia podstawowego lub dopuszczonego, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów szczególnych,

b) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,0,
- minimalna 0,1,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 70%,

d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku zmiany planu,

f) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji tj. 18 m do najwyższego punktu dachu,

g) dachy płaskie,

h) wjazdy i wyjazd z dróg gminnych znajdujących się poza granicami zmiany planu,

i) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni sprzedaży,
- w przypadku usług rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej,
- w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej,

- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej,

- w przypadku lokali mieszkaniowych 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

j) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów,

k) lokalizację zieleni izolacyjnej w pasie szerokości min. 2 m od terenów zabudowy mieszkaniowej;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę, rozbudowę i remont istniejącego obiektu handlowego, zgodnie z warunkami niniejszej uchwały,

b) budowę podziemnych lub dwupoziomowych parkingów nadziemnych, wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią,

c) realizację zieleni rekreacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,

d) realizację komunikacji wewnętrznej w tym: dojazdów, placów manewrowych oraz dojść przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,

e) lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,

f) lokalizację stacji paliw;

3) zakazuje się prowadzenia działalności przekraczającej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wyznacza się teren urządzeń obsługi pojazdów samochodowych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KS, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejącej myjni samochodowej wraz z placem komunikacyjnym,

b) możliwość remontu i przebudowy istniejącej zabudowy,

c) dojazd do terenu z drogi gminnej znajdującej się poza granicami zmiany planu;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się teren istniejącej elektroenergetycznej stacji transformatorowej oznaczony symbolem E, dla którego dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym opieką konserwatorską, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla sieci wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów, należy zachować pasy robocze, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) powiązanie obszaru zmiany planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejący i projektowane zjazdy;

2) obsługa komunikacyjna na obszarze zmiany planu odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną komunikację wewnętrzną.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia obszaru objętego zmianą planu w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenie w wodę, ustala się:

a) dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej,

b) utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg,

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń;

2) w zakresie odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, ustala się:

a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi – do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej,

b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych wolne od zabudowy i trwałych nasadzeń,

3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

a) pokrycie w zależności od potrzeb zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych – z istniejącej lub rozbudowanej sieci,

5) w zakresie elektroenergetyki, ustala się:

a) pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej,

b) zasilać nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

a) stosowanie paliw proekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;

7) w zakresie telekomunikacji, ustala się:

a) zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

8) w zakresie usuwania odpadów stałych, ustala się:

a) urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady.

2. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenu:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i ciągów komunikacji pieszej;

2) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej;

4) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;

5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

Rozdział 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, pod warunkiem iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

Rozdział 10
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 14. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych opracowaniem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 11
Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXV/401/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 131, poz.1760) w części objętej niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

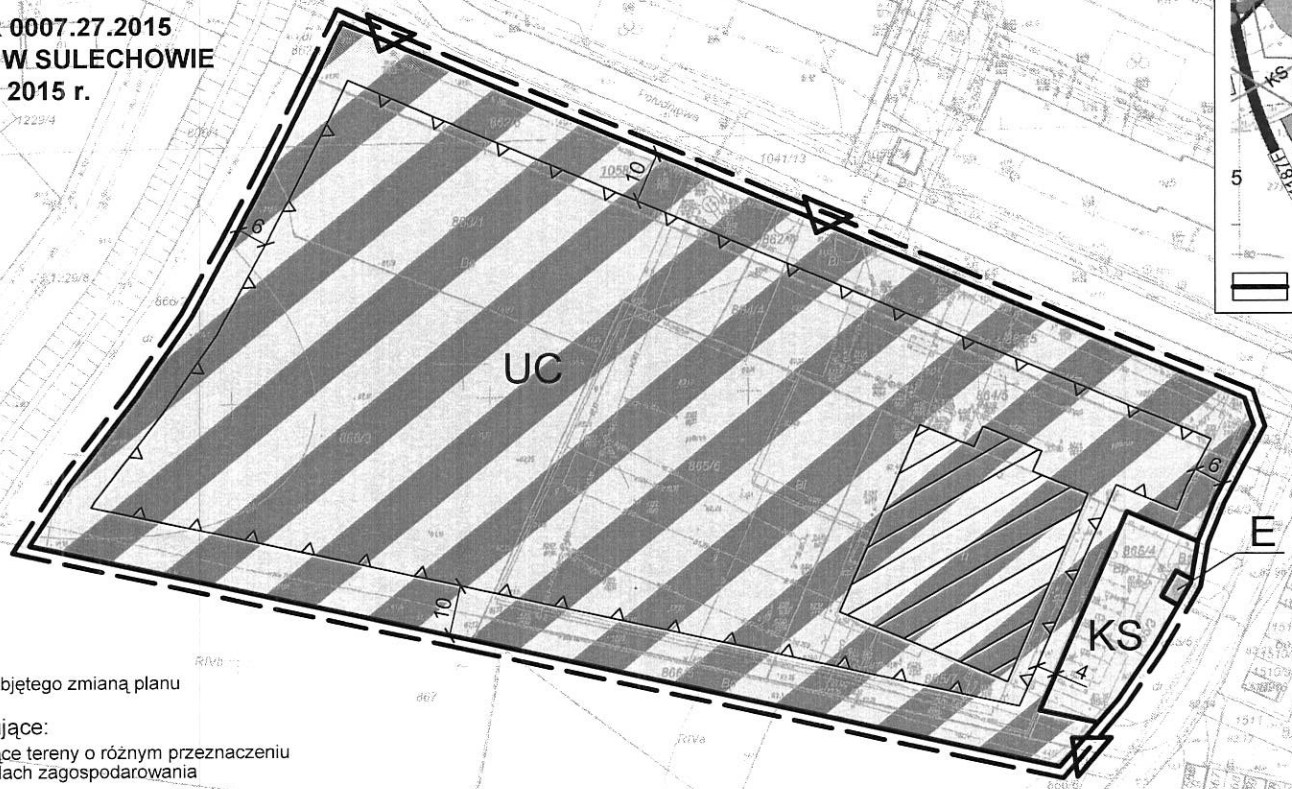
Stanisław Kaczmar

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "PIASTÓW" W SULECHOWIE

SKALA 1:1000

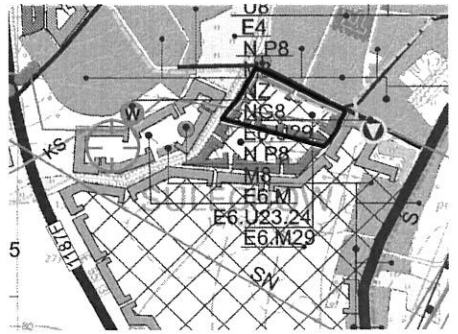
0 — 50m — 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 0007.27.2015
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 20 stycznia 2015 r.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

skala 1:10000



granica obszaru objętego zmianą planu

Oznaczenia ogólne:

- granica obszaru objętego zmianą planu

Oznaczenia obowiązujące:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- UC — teren o funkcji usługowej z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- KS — teren urządzeń obsługi pojazdów samochodowych
- E — teren istniejącej elektroenergetycznej stacji transformatorowej

Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- linie istniejącego podziału terenu na działki
- istniejący obiekt handlowy
- zjazdy na teren - orientacyjne

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 0007.27.2015
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 20 stycznia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie

Na podstawie art.20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Sulechowa z dnia 10 listopada 2014 r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu zmiany planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag, o których mowa w art.17 pkt.11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 0007.27.2015
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 20 stycznia 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie

Na podstawie art.20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art.216, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.), Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienionego wyżej terenu oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia tej zmiany planu wynika, że realizacja zapisanych w niej zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.
2. Nakłady związane z realizacją zapisów zawartych w przedmiotowej uchwale, w tym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowią zamierzenia realizacyjne inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych gminy.

Wyniki jawnego imiennego głosowania radnych Rady Miejskiej w Sulechowie

4. Uchwała Nr 0007.27.2015 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie

Uchwała została przyjęta w głosowaniu jawnym, imiennym, jednogłośnie 19 głosów „za".

Lp	Imię i Nazwisko	za	przeciw	wstrzymujący się
1	Bartoszewicz Łukasz	x	-	-
2	Bodnar Piotr	x	-	-
3	Ciesielski Wiesław	x	-	-
4	Grzeszyński Czesław	x	-	-
5	Kaczmar Stanisław	x	-	-
6	Kaczmar Zbigniew	x	-	-
7	Kluczyński Krzysztof	x	-	-
8	Kozłowski Julian	x	-	-
9	Kuczyński Marek	x	-	-
10	Łukaszenko Agnieszka	x	-	-
11	Murkowski Radosław	x	-	-
12	Musiałek Elżbieta	x	-	-
13	Rerus Jan	x	-	-
14	Różycki Sebastian	x	-	-
15	Sowiński Arkadiusz	x	-	-
16	Suwała Barbara	x	-	-
17	Szeląg Agnieszka	x	-	-
18	Wilczyński Roman	x	-	-
19	Włodek Waldemar	x	-	-