UCHWAŁA NR 0007.414.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 25 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, który jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1.

3. Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2.

4. Rozstrzygniecie 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, stanowi załącznik nr 3.

§ 2. 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 mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów budowlanych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy takie jak: balkony, ryzality, wykusze, okapy, dachy, zadaszenia oraz warstwy ocieplające, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem jak schody, pochylnie, tarasy; dopuszcza się poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy realizację ogrodzeń, zabudowy śmietników oraz infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść;
6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
   a) wysokość budynków,
   b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;
7) **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, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, agencje pocztowe i bankowe, biura, gabinety lekarskie oraz inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
9) **zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego jedna ściana zewnętrzna przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku położonego na działce sąsiedniej;

10) **zabudowie mieszkaniowej szeregowej** - należy przez to rozumieć dom jednorodzinny, którego dwie ściany zewnętrzne przylegają bezpośrednio do dwóch sąsiednich budynków położonych na działkach sąsiednich z wyjątkiem budynków krańcowych;

11) **ścianie frontowej lub elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację od strony drogi;

12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu;

13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczna i cieplną na potrzeby własne;

14) **przepisach odrębych -** należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 3. 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;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wraz z uzupełniającymi symbolami cyfrowymi.

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

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Na terenie objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) wprowadzenie nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,

b) realizację terenów biologicznie czynnych w granicach terenu o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej i krzewy oraz tereny zieleni wysokiej,

c) wykończenia elewacji obiektów budowlanych z materiałów mineralnych lub naturalnych np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne, szkło, kamień, drewno;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub w odległości od 1,5 do 3 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

3) zakazuje się:

a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży,

b) stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych od strony drogi.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych i czasowych obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

3. Zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odnośnie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

7. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

8. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony krajobrazu kulturowego z uwagi na brak elementów podlegających ochronie.

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

§ 7. 1. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.

2. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg oznaczone symbolem KDD:

1) ustala się:

   a) ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych,

   b) stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

2) dopuszcza się nasadzenia drzew w formie szpaleru i lokalizację małej architektury (ławki, siedziska, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe, gazony);

3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem tablic informacji turystycznej oraz tablic ostrzegawczych.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla których:

1) ustala się:

   a) formę zabudowy jako budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

b) intensywność zabudowy: □maksymalna 0,8, □minimalna 0,2,

c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,

e) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 6 – 30 m, gospodarczych i garaży 3 – 18 m,

f) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, gospodarczych i garaży do 6 m,

g) ilość kondygnacji: nadziemnych od 1 do 2 oraz poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,

h) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20^0 - 45^0,

i) sytuowanie zabudowy względem granic działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,

j) sytuowanie budynków gospodarczych na zapleczach działek,

k) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu,

l) stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem;

2) dopuszcza się:

a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej o powierzchni do 35% budynku mieszkalnego,

b) realizację budynków z piwnicami,

c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

d) dachy płaskie,

e) sytuowanie budynków ścianą bez otworów w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

g) realizację komunikacji wewnętrznej i pieszo – jezdnej,

h) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

i) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 8
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. Plan nie wprowadza 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 planem.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Na terenach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry wydzielonych działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej:

a) w zabudowie wolnostojącej – 700 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 18 m z wyjątkiem działek narożnych,

b) w zabudowie bliźniaczej – 400 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 10 m z wyjątkiem działek narożnych,

c) w zabudowie szeregowej – 300 m^2, przy minimalnej szerokości frontu działki 8 m z wyjątkiem działek narożnych;

2) granice działek należy ustalać prostopadle do przyległego pasa drogi z tolerancją 20^0.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 2 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

4. Zakazuje się wydzielenie działek budowlanych nie posiadających dostępu do drogi.

Rozdział 10
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej i ewentualną ich przebudowę, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 11
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem:

1) KDD1 – pas terenu wydzielony w celu poszerzenia istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

2) KDD2 – teren publicznej drogi dojazdowej, zgodnie z rysunkiem planu;

2. Powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.

3. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych, utrzymanie i modernizację istniejącej drogi.

4. W liniach rozgraniczających teren drogi publicznej dopuszcza się przebudowę i budowę infrastruktury technicznej.

5. Projektowaną komunikację wewnętrzną i drogi publiczne ustala się jako drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż.

7. Ustala się lokalizowanie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

8. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

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 odrębnych;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

6) zakazuje się naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;

7) zakazuje się lokalizacji zabudowy i szaty roślinnej (nasadzeń drzew i krzewów) na sieci infrastruktury technicznej.

2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę**

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę,

b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych**

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji poprzez jej rozbudowę;

2) dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i komunalne do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**

1) ustala się:

a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorze przed odprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,

c) gromadzenie wód deszczowych na działkach w przydomowych zbiornikach retencyjnych.

5. **W zakresie zaopatrzenia w gaz**

1) ustala się:

a) poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przeznaczenie gazów do celów grzewczych.

6. **W zakresie zaopatrzenia w ciepło**

1) ustala się:

a) z indywidualnych źródeł ciepła,

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

2) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. **W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną**

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą wyprowadzoną ze stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się:

a) budowę przyłączy z istniejących linii nn oraz budowę linii nn z istniejących stacji transformatorowych,

b) zasilanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, za wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowę stacji transformatorowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,

d) dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

- minimalne wymiary działki dla stacji kompaktowych 6,0m x 7,0m,

- zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5 m lub bezpośrednio z drogi przylegającej,

e) rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. **W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów**

1) ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci w szczególności sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 1.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13
Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 16. 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 14
Przepisy końcowe

§ 17. Traci moc w części objętej niniejszą uchwałą uchwała nr XVIII/163/2000 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lipca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów - Brzezie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 20, poz. 193 z dnia 25 sierpnia 2000 r.),

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Stanisław Kaczmar

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEZIE K. SULECHOWA

SKALA 1:1000

0 50m 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 0007.414.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 25 września 2017 r.

MN

KDD2

KDD1

MN

Jana Norblina

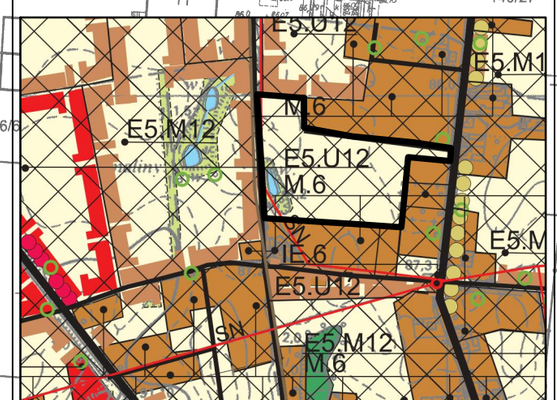
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD — tereny publicznych dróg dojazdowych

Oznaczenia informacyjne:

- linie istniejącego podziału terenów na działki

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW
skala 1:10000



granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.414.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 25 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Burmistrza Sulechowa z dnia 7 sierpnia 2017 r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag, o których mowa w art.17 pkt.11 cytowanej na wstępie ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.414.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 25 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

a) środków pomocowych,

b) kredytów i pożyczek,

c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,

d) obligacji komunalnych.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr 0007.307.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 3,91 ha w obrębie Brzezie k. Sulechowa. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod komunikację, infrastrukturę techniczną.
Opracowanie planu ma uporządkować przestrzennie i funkcjonalnie przedmiotowy teren.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
   Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w rozdziale 3 uchwały ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w którym określono m.in. gabaryty obiektów, formę dachu czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce.
2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*
   Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w rozdziale 7 uchwały ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zasady te określono w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, tak aby nowa zabudowa harmonijnie wkomponowała się w istniejącą tkankę miejscowości.
3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
   a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w rozdziale 4 uchwały zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
   b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie;
   d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – w obszarze przedmiotowego planu nie występują grunty leśne, które podlegają ochronie;
4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
   a) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono w rozdziale 5 projektu uchwały;
   b) Nie ustalono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.
5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
   a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w rozdziale 4 uchwały w zakresie ustalenia działalności usługowej, która nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
   b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w rozdziale 6 uchwały, w którym nakazuje się w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się

osób niepełnosprawnych;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę położonych na obrzeżach istniejących miejscowości o najlepszej dostępności komunikacyjnej i możliwości uzbrojenia terenu.

7) *prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków osób prywatnych co do przeznaczenia ich terenów w projekcie planu;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) *potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w rozdziale 6 uchwały poprzez zapewnienie ogólnodostępności przestrzeni publicznych, takich jak drogi dojazdowe. W interesie publicznym leży również utrzymanie i rozwój sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Ustalenia planu również to zapewniają.

10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowy przyjęty w danej miejscowości;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w rozdziale 11 uchwały poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość wody oraz jej jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia przedmiotowego planu porządkują zabudowę i wskazują miejsca do jej uzupełnienia. Wyznaczono tereny pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną i komunikację. Takie przeznaczenie terenów jest zgodne z potrzebami rozwojowymi miejscowości.

Tutejszy organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględnił wniosek właściciela działek, które obejmuje obszar miejscowego planu.

Przeznaczenie takie spełnia oczekiwania właścicieli działek.

Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

   Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę uwzględnia istniejące drogi i budowę nowych w niezbędnym zakresie, tak więc dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego będzie realizowane;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

   Sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej planuje się w obrębie istniejącego zainwestowania miejscowości, tym samym bardziej skupiając ją w obrębie istniejących ciągów komunikacyjnych;

3) *zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

   Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zawarto w rozdziale 11 uchwały ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w którym sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

   a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

      Wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obrębie istniejącego zainwestowania zapewnia spełnienie powyższego warunku;

   b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

      Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą nr XXV/218/2005 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, zmienionego uchwałą nr XXXlI/369/2009 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2009 r. i uchwałą nr XL/487/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych w załączniku przyjęto uchwałą Nr LI/530/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulechów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie 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*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.