UCHWAŁA NR 0007.441.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 21 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), 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 Krężoły.

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

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

4. 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, 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, nr 2 i nr 3 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 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 wielorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny związane z lokalizacją budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;

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

11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12º;

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.

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) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) WS, ZN – teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej;

3) 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 i krajobrazu

§ 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,

d) rodzaj pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, gont bitumiczny, blachodachówka;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych sytuowanych na czas budowy.

2. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą: połaci dachowych nad wejściem do budynków, zadaszeń, tarasów, garaży.

3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną oraz tereny komunikacji.

4. 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

§ 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 MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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. Obszar objęty planem miejscowym w całości zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechów, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 58.

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

3. 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. 1. W planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zastrzeżeniem §9.

§ 9. Tereny publicznych dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD ustala się jako przestrzeń publiczną, dla których:

1) ustala się:

   a) zapewnienie ogólnodostępności,

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

2) dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;

3) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych za wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących sportu, turystyki i rekreacji oraz promocji gminy.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla których:

1) ustala się:

   a) intensywność zabudowy:

- maksymalna 1,2,

- minimalna 0,1,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,

d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 15 – 25 m, obiektów towarzyszących 3 – 18 m,

e) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 13 m, obiektów towarzyszących do 5 m,

f) ilość kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 w tym poddasze użytkowe w budynkach mieszkalnych, 1 w obiektach towarzyszących,

g) dla budynków mieszkalnych i obiektów towarzyszących zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20º - 45º,

h) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg lub poprzez dojścia lub dojazdy,

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

j) wykonanie szczegółowego rozpoznania przez inwestora warunków hydrogeologicznych na działce budowlanej;

2) dopuszcza się:

a) rozszerzenie funkcji terenów o usługi oraz o nieuciążliwą działalność gospodarczą jako funkcję towarzyszącą podstawowej funkcji mieszkaniowej,

b) realizację budynków z piwnicami,

c) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

d) dachy płaskie,

e) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych,

f) realizację komunikacji wewnętrznej – dojść i dojazdów,

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

h) wydzielenie terenu dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ZN, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie i ochrona istniejącego rowu melioracyjnego,

b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się przebudowę i skanalizowanie rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1, ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej, dla którego:

1) ustala się poszerzenie istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2, ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej, dla którego:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 10 m;

2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. 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

§ 15. 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) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy wielorodzinnej – 1000 m²:

2) minimalny front działek dla zabudowy wielorodzinnej – 25 m.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o innych parametrach niż określone w ust. 2 przeznaczonych pod realizację infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz w celu regulacji granic pomiędzy działkami i na poprawę zagospodarowania przyległych nieruchomości.

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

§ 16. 1. Ustala się pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 15 kV o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach których obowiązują zakazy:

1) realizacji zabudowy kubaturowej;

2) nasadzeń zieleni wysokiej;

3) elementów reklamowych wymagających fundamentowania.

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.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 tracą moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

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

§ 17. 1. Warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym;

2) obsługa komunikacyjna na obszarze planu odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę publiczną oraz komunikację wewnętrzną.

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

3. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie wliczając garaż, w przypadku lokalizacji usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4. Zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w ust. 3, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych.

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

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) 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;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

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

6) zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń drzew i krzewów w pasach technicznych urządzeń oraz 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.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnychustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji poprzez jej rozbudowę.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

1) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej poprzez jej rozbudowę;

2) dopuszcza się:

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

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu melioracyjnego po ich wstępnym podczyszczeniu,

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 i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do 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 MW,

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,

8. W zakresie sieci teletechnicznychustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. 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

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

Rozdział 13
Stawki procentowe

§ 20. 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

§ 21. Traci moc uchwała nr LI/529/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 123 poz. 1968 z dnia 29 grudnia 2010r.) w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 22. 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 KRĘŻOŁY

SKALA 1:1000

0 50m 100m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 0007.441.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 21 listopada 2017 r.

KDD 1

MW

WS,ZN

KDD 2

MW

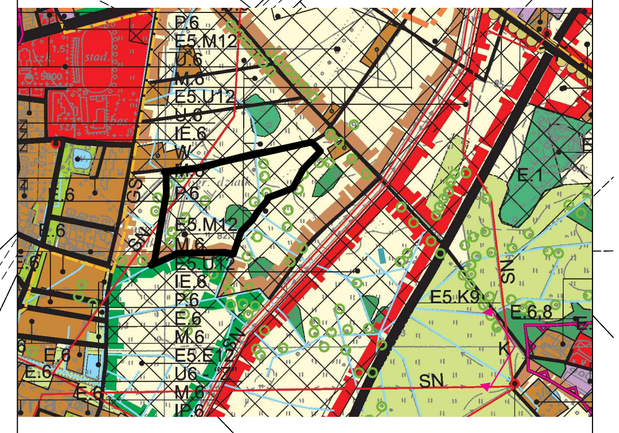
Oznaczenia obowiązujące:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- WS,ZN — teren wód powierzchniowych i zieleni niskiej
- KDD — tereny publicznych dróg dojazdowych

Oznaczenia informacyjne:

- linie istniejącego podziału terenów na działki
- elektroenergetyczne linie napowietrzne z pasem ochrony funkcyjnej

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



granica obszaru objętego planem 514/2

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.441.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły

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 12 października 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 0007.441.2017

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły, 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 2017 r. poz. 1875) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 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 Krężoły.

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr 0007.318.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły.

Obszar planu obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 5,33 ha w obrębie Krężoły. Opracowanie planu wynika z potrzeby ustalenia regulacji określających warunki zagospodarowania terenu. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 terenów, w których 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 terenów. 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 wniosku osoby prywatnej co do przeznaczenia jego terenu 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 wielorodzinną, parking 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 również wniosek właściciela działki, którą obejmuje obszar miejscowego planu. Przeznaczenie takie spełnia oczekiwania właściciela działki. 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 wielorodzinną 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 XXXII/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 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 uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r., zmienionego uchwałą Nr 0007.378.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lipca 2017 r.

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