UCHWAŁA NR 0007.203.2020
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 18 lutego 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Nowy Świat

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Nowy Świat.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:1000 terenu wymienionego w § 1 ust.1 stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

3. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

1) uchwałą Nr 0007.219.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat,

2) uchwałą Nr 0007.503.2018 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Nowy Świat.

4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię:

   a) do której przylega lico ściany budynku mieszkalnego lub usługowego;

   b) którą przekraczają maksymalnie o 1,5 m elementy budynku wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze i zadaszenia a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, np.: schody, pochylnie, tarasy;

   c) którą przy lokalizacji budynków gospodarczych, garaży i wiat należy traktować jak linię nieprzekraczalną;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar realizacji obiektów kubaturowych, którą mogą przekroczyć maksymalnie o 1,5 m elementy wystające poza lico ściany, np: balkony, ryzality, wykusze, zadaszenia, a także elementy zagospodarowania terenu związane z budynkiem, jak schody, pochylnie, tarasy;

5) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie lub 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;

6) usługach - należy przez to rozumieć zarówno usługi publiczne jak i działalności z zakresu m.in.: handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m^2, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, rekreacji, opieki, zdrowia, finansów, usług biurowych i rzemieślniczych;

7) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację widoczną prostopadle od strony drogi, z której odbywać się będzie zjazd;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

2) obowiązująca linia zabudowy;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów;

5) granice strefy ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii SN-15kV (20kV) i WN-110kV.

6. 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 2
Przepisy szczegółowe

§ 2. Przeznaczenie terenów. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **MN1**, **MN2** – tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) **U/MN1, U/MN2** – tereny o funkcji usługowo-mieszkaniowej, w proporcjach indywidualnie określanych do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej;

3) **US** - teren sportowo-rekreacyjny z zielenią towarzyszącą;

4) **ZP -** teren zieleni (urządzonej i nieurządzonej);

5) **E -** teren urządzeń infrastruktury technicznej – kontenerowej stacji elektroenergetycznej;

6) **K -** teren urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków;

7) **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej;

8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych – ciągi komunikacji pieszo-jezdnej;

9) **KX**, **KX1** – tereny ciągów komunikacji pieszej i rowerowej;

2. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem:

1) **MN1**, **MN2 -** ustala się:

a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 60 % powierzchni działki;

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 30 % powierzchni działki;

c) szerokość elewacji frontowej 3 m - 50 m,

d) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m;

e) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych do 2 oraz poddasze;

f) maksymalną ilość kondygnacji podziemnych do 1;

g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6;

h) dachy o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^{O} - 45^{O} lub płaskie;

i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;

j) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej 1 miejsce na działce dla funkcji mieszkaniowej wliczając garaż oraz co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;

2) **MN1** - ustala się formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako budynki wolnostojące lub bliźniacze, z dopuszczeniem wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

3) **MN2** – ustala się formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako budynki szeregowe lub bliźniacze, z dopuszczeniem wiat, budynków gospodarczych i garażowych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem:

1) **U/MN1** i **U/MN2 -** ustala się:

a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80% powierzchni działki;

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki;

c) szerokość elewacji frontowej 3m - 50 m;

d) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m;

e) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych do 2 oraz poddasze;

f) maksymalną ilość kondygnacji podziemnych do 1;

g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 5;

h) dachy o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 25^{O} - 45^{O} lub płaskie;

i) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;

j) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej 1 miejsce na działce dla funkcji mieszkaniowej wliczając garaż oraz co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;

2) **U/MN1 -** ustala się formę zabudowy jako budynki wolnostojące, bliźniacze, lub tworzące zespoły zabudowy;

3) **U/MN2**- ustala się formę zabudowy jako budynki szeregowe lub bliźniacze;

4) **U/MN1 -** dopuszcza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,08 na działkach o powierzchni równej lub większej niż 1000m^2.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **US** ustala się:

1) lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych;

2) możliwość lokalizacji zabudowy w formie budynków, wiat, i zadaszeń;

3) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 65% powierzchni działki;

4) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki;

5) szerokość elewacji frontowej 3 m - 50 m;

6) maksymalną wysokość zabudowy do okapu dachu do 8 m;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,7;

8) dachy o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 15^{O} - 45^{O};

9) co najmniej 2 utwardzone miejsca parkingowe.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP:**

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią o charakterze parkowym;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) utwardzonych dojść, placów, obiektów małej architektury;

b) infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się zabudowy terenu.

5. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **E** ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Odnośnie terenów oznaczonych na rysunku symbolem **K** ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;

2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**:

1) ustala się budowę dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, ze zjazdami na tereny przylegające, chodnikami oraz z zielenią wysoką sytuowaną w miarę możliwości z jednej lub obydwu stron jezdni;

2) dopuszcza się remont, modernizację - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych i miejsc postojowych.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** ustala się budowę dróg wewnętrznych urządzonych jako ciągi komunikacyjne pieszo-jezdne, z preferencją ruchu pieszego, ze zjazdami na przylegające tereny zabudowy.

1) dopuszcza się remont, modernizację - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KX** i **KX1** ustala się budowę ciągów komunikacji pieszej i rowerowej.

1) dopuszcza się remont, modernizację - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Drogi publiczne **KDD** i ciągi komunikacyjne **KDW** i **KX1** ustala się jako drogi pożarowe.

5. Na terenach **MN1**, **MN2**, **UMN1**, **UMN2** dopuszcza się wydzielanie ciągów komunikacyjnych: ruchu pieszego o szerokości co najmniej 3m i ruchu pieszo-jezdnego o szerokości co najmniej 8m.

6. Dopuszcza się lokalizację ogrodzenia z muru pełnego we wschodniej granicy niniejszego planu biegnącej wzdłuż drogi powiatowej nr 1187 F.

7. W zakresie systemu parkowania nakazuje się:

1) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych w ramach budowanych parkingów w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca powstaje powyżej 10 stanowisk postojowych;

2) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych wskaźnika ilości miejsc postojowych dla terenów, dla których został określony.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych **KDD**, **KDW**, **KX** i **KX1**;

2) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować odpowiednio na terenach **E**, **K**;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach wymienionych w pkt 1 i 2 – z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Odnośnie dostaw wody dla odbiorców i do celów przeciwpożarowych:

1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się ujęcia własne, z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Odnośnie ścieków

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji;

b) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;

c) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2) dopuszcza się - do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji -odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód z terenów własnych inwestora – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej. Dopuszcza się do momentu powstania możliwości przyłączenia do sieci gazowej dostawę gazu ze zbiorników na gaz.

7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza.

8. Odnośnie odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

10. Zakazuje się budowy:

1) elektrowni wiatrowych;

2) biogazowni;

3) obiektów do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się:

a) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

b) realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy;

c) w przypadku sytuowania zabudowy przy lesie zachowanie odległości od granicy lasu wymaganych przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z zastrzeżeniem ustaleń dla poszczególnych terenów;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;

b) sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5m – 3m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

c) remonty i przebudowy istniejących obiektów budowlanych.

2. Dla terenów, na których zgodnie z ustaleniami planu, nie ma możliwości wprowadzania zabudowy (budynków, wiat), nie określa się parametrów i wskaźników zabudowy.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **KDD**;

2) sportowo-rekreacyjne oznaczone na rysunku symbolem **US**;

3) zieleni oznaczone na rysunku symbolem **ZP**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

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

2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, jej uzupełnianie w miarę potrzeb oraz nowe nasadzenia, zwłaszcza w granicach ciągów komunikacyjnych jako pojedyncze drzewa, aleje lub szpalery drzew.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

1) **MN1**, **MN2** – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) **U/MN1**, **U/MN2**, **US** - kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe, rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2. Na terenach z funkcją usługową zakazuje się lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się działalności polegającej na zbieraniu odpadów, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu, recyklingu odpadów.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu.

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

6. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę pomników przyrody oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku planu.

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

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Nie ustanawia się szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem.

2. Osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych na obszarze objętym planem odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Odnośnie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek przeznaczonych pod zabudowę uzyskane w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziału:

1) minimalny front działki: 6 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 300 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: 90^O z tolerancją do 25^O;

4) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu i komunikacji;

5) dla wszystkich powstałych w wyniku podziału samodzielnych działek budowlanych należy zapewnić dostęp do infrastruktury technicznej i do dróg.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych pasy technologiczne: o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii 110 kV oraz o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach) dla linii SN-15 kV (20 kV). W granicach tych pasów w czasie istnienia linii obowiązują zakazy:

1) realizacji obiektów kubaturowych;

2) elementów reklamowych wymagających fundamentowania;

3) nasadzeń zieleni wysokiej, tj. wyższej niż 3 m. Po likwidacji linii zakazy w wyznaczonych pasach nie obowiązują. Teren może być zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem.

§ 12. 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

1. 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

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

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 14. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

1) uchwały Nr XXXVI/343/98 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 8, poz. 75 z dnia 4 czerwca 1998 r.);

2) uchwały Nr V/49/99 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 20, poz. 127 z dnia 23 lipca 1999 r.);

3) uchwały Nr XLV/432/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 27 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezie k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 3, poz. 46 z dnia 11 stycznia 2007 r.);

4) uchwały Nr 0007.376.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2839 z dnia 27 grudnia 2013 r.).

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

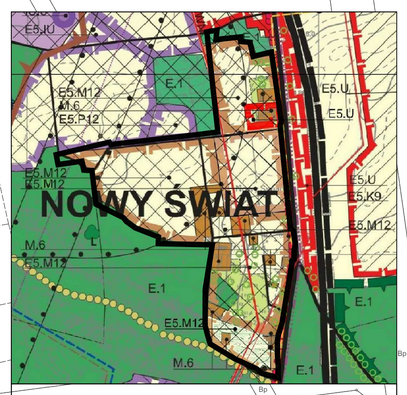
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE NOWY ŚWIAT skala 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr 0007.203.2020
Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 lutego 2020 r.

0 100m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granice pasów technologicznych od napowietrznych linii: SN-15kV (20kV) i WN-110 kV
- MN1 MN2 — tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z dop. usług na zasadach określonych w przepisach odrębnych
- U/MN1 U/MN2 — tereny o funkcji usługowo-mieszkaniowej w proporcjach indywidualnie określanych do jednorodnej funkcji mieszkaniowej albo usługowej
- US — teren sportowo-rekreacyjny z zielenią towarzyszącą
- ZP — teren zieleni (urządzonej i nieurządzonej)
- E — teren urządzeń infrastruktury technicznej - kontenerowej stacji elektroenergetycznej
- K — teren urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni ścieków
- KDD — teren drogi publicznej - dojazdowej
- KDW — teren drogi wewnętrznej - ciąg komunikacji pieszo-jezdnej
- KX KX1 — tereny ciągów komunikacji pieszej

Oznaczenia informacyjne:

- podziały terenu na działki - propozycja
- drzewo podlegające ochronie - pomnik przyrody
- drzewo znaczące w krajobrazie
- propozycja nasadzeń drzew
- orientacyjny obrys budynków istniejących, nieuwidocznionych na mapie
- budynki nieistniejące
- propozycja zabudowy
- granica dopuszczalnego całodobowego poziomu hałasu od drogi krajowej S3 - stan prognozowany
- rozkład granicznego dopuszczalnego poziomu hałasu w stanie obecnym - oddziaływanie skumulowane od drogi krajowej S3 i drogi powiatowej

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.203.2020

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 18 lutego 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Nowy Świat

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Nowy Świat stwierdza się, że wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.203.2020

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 18 lutego 2020 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie Nowy Świat

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 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 odrębnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w punkcie 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 terenów położonych w obrębie Nowy Świat

Podstawę do opracowania ww planu stanowiły uchwały:

- uchwała Nr 0007.219.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 maja 2016 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat*;
- uchwała Nr 0007.503.2018 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 marca 2018 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Nowy Świat*.

Obszar objęty opracowaniem to teren w obrębie Nowy Świat, o pow. ok. 40 ha, położony pomiędzy Sulechowem, a Cigacicami po zachodniej stronie trasy S3. Teren od południa i zachodu otoczony jest lasem, od strony północnej przylega do terenów rolnych i niewielkiej enklawy leśnej. Całą wschodnią granicę planu wyznacza droga powiatowa nr 1187 F.
Przedmiotowy teren jest stopniowo zabudowywany domami jednorodzinnymi oraz towarzyszącymi im usługami. Na terenie obowiązują cztery plany miejscowe, jednak ich zapisy nie odpowiadają aktualnym potrzebom. Nie został w nich rowiązany w wystarczający sposób podziału terenu pozwalający na bezkonfliktowe i jak najbardziej efektywne jego wykorzystanie.
W aktualnie obowiązującym studium przeważająca część przedmiotowego terenu, na rysunku oznaczona została symbolem M, jako obszary zabudowy mieszkaniowej, na których, (czytając w treści studium) oprócz preferowanej funkcji mieszkaniowej dopuszcza się również usługi nie kolidujące z funkcją mieszkaniową, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, a także zieleń urządzoną. Niewielki fragment przedmiotowego terenu oznaczony w studium symbolem U wskazano pod rozwój usług z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zieleni oraz zabudowy mieszkaniowej uzupełniającej funkcję podstawową.
Przedmiotowy plan już w sposób szczegółowy określa rozplanowanie poszczególnych funkcji wskazanych w studium uwzględniając aktualne potrzeby mieszkańców, a także wnioski i uwagi organów uzgadniających. Bierze pod uwagę również aktualny i planowany w przyszłości sposób zagospodarowania terenów bezpośrednio sąsiadujących, tak by planowane zagospodarowanie wzajemnie nie kolidowało.
Przedmiotowy plan wskazuje tereny pod budowę budynków mieszkalnych i usługowych w sposób uporządkowany, oddzielając funkcję mieszkaniową od terenów przemysłowych planowanych poza obszarem opracowania, terenami zabudowy usługowej. Określa sposób i zakres rozbudowy obiektów istniejących oraz wskazuje dopuszczalne funkcje na terenach już zainwestowanych. Porządkuje układ drogowy i zapewnia dostęp do mediów przeznaczając odpowiednio tereny pod infrastrukturę techniczną.
Dzięki takim zabiegom łatwiej będzie zapewnić ład przestrzenny i równowagę między zabudową, a terenami zieleni chroniąc jednocześnie środowisko i zachowując walory przyrodnicze terenów otaczających.

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 poprzez ustalenie linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej. W paragrafie 6 uchwały ustalono ponadto realizację oświetlenia ciągów komunikacyjnych z użyciem opraw oświetleniowych jednolitych w jednej pierzei ulicy oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp. W paragrafie 3 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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 paragrafie 6

uchwały, gdzie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie, jak stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości oraz ustalono formy dachów.

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
   a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz ustalając ochronę pomników przyrody znajdujących się w obrębie planu;
   b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w paragrafie 8 m.in. zakazując odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;
   c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – w obrębie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie, nie ma również gruntów leśnych.
4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
   Nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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 bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 8 kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu oraz w paragrafie 11 poprzez ustanowienie stref ograniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych i wskazanie na zakazy obowiązujące w tych strefach;
   b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 7, 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 zabudowę uzbrojonych w niezbędne media lub możliwe do uzbrojenia, a także o najlepszej dostępności komunikacyjnej.
7) *prawa własności;*
   Prawo własności uwzględniono poprzez zlokalizowanie inwestycji komunalnych oraz innych, służących ogółowi mieszkańców na terenach gminnych, a także poprzez uwzględnienie wniosków osób i podmiotów prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów.
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 poprzez zapewnienie ogólnodostępności wszystkich przestrzeni publicznych, takich jak ulice i ciągi komunikacyjne, place, tereny zielone. 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 paragrafie 5 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 internetowej BIP.

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 paragrafie 5 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej.

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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obejmuje obszary istniejącej zabudowy, ze wstępnie wytyczonymi szlakami sieci komunikacyjnej, z infrastrukturą techniczną w pełni obsługującą istniejącą zabudowę i posiadającą rezerwy do obsługi kolejnych terenów zabudowy. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują istniejącą zabudowę i w sposób uporządkowany wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę. Rozwiązanie takie spełnia również oczekiwania mieszkańców wyrażone we wnioskach składanych do niniejszego planu. Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

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;*

   Efektywne gospodarowanie przestrzenią realizowane będzie poprzez uwzględnienie w niniejszym planie wskaźników urbanistycznych zapisanych w Studium. Ustalenia przedmiotowego planu porządkują istniejącą zabudowę i wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę w sposób dążący do jak najbardziej ekonomicznego wykorzystania terenów poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej możliwie najkrótszymi odcinkami dróg dla jak największej ilości działek.

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 sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym dogęszczając zabudowę w obrębie głównych ciągów komunikacyjnych, do których dociera publiczny transport zbiorowy obsługujący mieszkańców na poziomie gminy i powiatu (PKS). Wykorzystanie tych środków transportu zbiorowego będzie w dalszym ciągu wygodne i bardziej opłacalne.

3) *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;

      Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się, oprócz terenów niezabudowanych, również w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, tym samym dogęszczając i uzupełniając istniejącą zabudowę;

   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.

Nową zabudowę mieszkaniową i usługową sytuuje się również na obszarach jeszcze niezabudowanych, ale z dostępem do sieci komunikacyjnej oraz w różnym stopniu wyposażonych w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe.

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 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów z późniejszymi zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą Nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 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 terenów położonych w obrębie Nowy Świat.*

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.*
Uwagi, które wpłynęły do planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa, ponieważ zawierały mało istotne zmiany, nie spowodowały konieczności powtórzenia procedury na żadnym etapie sporządzania planu.
Zakres 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 roku. z późn. zm.*
W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.