UCHWAŁA NR 0007.218.2020
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 21 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije

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 2020 r., poz. 293) **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek w skali 1:2000 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 uchwałą Nr 0007.124.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

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 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

3) 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;

4) 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;

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

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

5. 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 i cyfrowe określające przeznaczenie terenów.

6. Zakazuje się na obszarze planu lokalizacji obiektów o całkowitej wysokości większej niż 209 m.n.p.m.

7. 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.

8. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **KL**.

9. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

10. Nie ustala się zasad ochrony elementów krajobrazu kulturowego z uwagi na brak takich elementów w obszarze planu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 2. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **MN** - funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których:

1) ustala się:

a) adaptację istniejących budynków z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;

b) powierzchnię zabudowy maksymalnie do 60% powierzchni działki;

c) co najmniej 30% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;

d) maksymalną wysokość zabudowy: do 13m;

e) szerokość elewacji frontowej 3m - 30m;

f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,05 do 0,6;

g) usytuowanie nowej zabudowy najdłuższą kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy przy drodze;

h) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 25^{O}-45^{O}, pokryte dachówką lub imitacją dachówki, w odcieniach ceramiki naturalnej, brązu, czerwieni, szarości, lub dachy płaskie;

i) miejsca parkingowe utwardzone w ilości co najmniej 1 miejsce na działce;

j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg;

2) dopuszcza się:

a) kondygnacje podziemne;

b) zachowanie istniejącej funkcji terenu i budynków z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z ustaleniami planu pod względem parametrów zabudowy;

c) lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, altan, ogrodów zimowych, przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;

d) wydzielanie i realizację ciągów komunikacji wewnętrznej pieszo-jezdnej.

2. Wyznacza się teren o funkcji usługowej, oznaczony symbolem **U**, dla którego:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenu pod usługi m.in.: biurowe i rzemieślnicze, handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, kształcenia, kultury, sportu, rekreacji, opieki, zdrowia, finansów, łączności, transportu, w tym stacje paliw;

b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;

c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 15% powierzchni działki, zagospodarowany zielenią niską, średnią i wysoką;

d) maksymalna wysokość zabudowy: do 15m;

e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,1 do 2,0;

f) dachy wielospadowe o spadku połaci maksymalnie do 30^{O} oraz dachy płaskie;

g) szerokość elewacji frontowej 3m - 100m;

h) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg;

i) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych;

2) dopuszcza się:

a) kondygnacje podziemne;

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacje;

c) wydzielanie i realizację ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym dróg pożarowych.

3. Wyznacza się tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, tj. pod lokalizację baz, warsztatów, magazynów, obiektów przemysłowych, transportowych, składowych - oznaczone symbolami **P-1**, **P-2**, na których:

1) dla terenów **P-1** ustala się:

a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki, zagospodarowany zielenią;

c) maksymalną wysokość zabudowy: do 35m, kominów i masztów do 50m;

d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,1 do 1,2;

e) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, spadziste wielospadowe o nachyleniu połaci 20^{O}-45^{O} lub o innym kształcie;

f) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg, z wyjątkiem drogi ekspresowej S3;

g) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych;

2) dla terenów **P-2** ustala się:

a) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4m wzdłuż granicy z terenem ogrodów działkowych **ZD**;

b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80%;

c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki, zagospodarowany zielenią;

d) maksymalną wysokość zabudowy: do 45m, kominów i masztów do 60m;

e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,1 do 1,2;

f) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, spadziste wielospadowe o nachyleniu połaci 20^{O}-45^{O} lub o innym kształcie;

g) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg, z wyjątkiem drogi ekspresowej S3;

h) co najmniej 1 miejsce parkingowe utwardzone na 5 osób zatrudnionych;

3) dopuszcza się:

a) kondygnacje podziemne;

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacje;

c) podział terenu na działki;

d) wydzielanie i realizację ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym dróg pożarowych;

e) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.

4. Wyznacza się tereny zieleni z wodami powierzchniowymi oznaczone symbolami **ZP-1**, **ZP-2**, **ZP-3**, na których:

1) ustala się:

a) utrzymanie i ochronę istniejących zbiorników wodnych i zieleni;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ciągów komunikacji - na terenie **ZP-1**;

b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, urządzeń rekreacyjnych i sportowych, urządzenie stawów rybnych, plaży, placów wypoczynkowych – na terenach **ZP-2** i **ZP-3**;

3) na terenie **ZP-3** dopuszcza się Stację Uzdatniania Wody o parametrach:

a) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 20% powierzchni działki;

b) maksymalna wysokość zabudowy: do 15m;

c) dachy wielospadowe o spadku połaci maksymalnie do 30^{O} lub dachy płaskie;

d) szerokość elewacji frontowej 3m - 100m;

e) co najmniej 1 miejsce parkingowe;

4) zakazuje się zabudowy terenów **ZP-1**, **ZP-2**.

5. Wyznacza się teren pod zalesienie, oznaczony symbolem **RL** - w ramach rekultywacji wysypiska.

6. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**, na których ustala się zagospodarowanie dotychczasowe.

7. Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych - oznaczone symbolem **R**, dla których dopuszcza się budowę stawów i oczek wodnych zajmujących nie więcej, niż 50% powierzchni działki z zielenią towarzyszącą.

8. Wyznacza się teren eksploatacji złoża, oznaczony symbolem **KL**, dla którego ustala się:

1) eksploatację złoża iłów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rekultywację terenu po zakończeniu eksploatacji w kierunku rekreacyjnym - z zielenią i zbiornikami wodnymi;

3) tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu jako teren rekreacyjny w zieleni, do momentu rozpoczęcia eksploatacji złoża, wg pkt 1.

9. Wyznacza się teren rodzinnych ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**, dla którego:

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących urządzonych terenów zielonych oraz obiektów służących do prowadzenia upraw ogrodniczych i wypoczynku;

b) utrzymanie istniejących wjazdów;

2) dopuszcza się:

a) obiekty socjalne i administracji oraz parkingi - związane z funkcją terenu;

b) altany i obiekty gospodarcze;

c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

10. Teren oznaczony symbolem **IE** przeznacza się pod lokalizację kontenerowej stacji elektroenergetycznej, na którym ustala się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;

2) parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na terenach objętym niniejszym planem:

1) ustala się, w przypadku sytuowania zabudowy przy lesie, zachowanie odległości od granicy działki leśnej wymaganych przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

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

b) remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

3) zakazuje się, z wyłączeniem terenów **P-1**, **P-2**, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, szczególnie kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży itp., z wyjątkiem tych sytuowanych wyłącznie na czas budowy.

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

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i kształtowania krajobrazu:

1) w zakresie ochrony przed hałasem, wyznaczone w planie tereny:

a) **MN** – kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

b) **ZD** – tereny rodzinnych ogrodów działkowych oraz **ZP-2** – tereny zieleni z wodami powierzchniowymi - kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) na obszarze objętym planem zakazuje się działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyklingu odpadów;

3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;

4) zakazuje się na terenach **MN** lokalizacji usług należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie ogrzewania budynków, zakazuje się stosowania paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających wymogów przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

6) nakazuje się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy.

§ 5. 1. Ustala się w ust. 2 i 3 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków z uwagi na znajdujące się w obszarze planu relikty dawnych cegielni oraz niżej wymienione stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) Sulechów 2 (AZP 58-15/2);

2) Sulechów 3 (AZP 58-15/17);

3) Sulechów 2 (AZP 58-15/23);

4) Sulechów 21 (AZP 58-15/24);

5) Sulechów 14 (AZP 59-15/27);

6) Sulechów 22 (AZP 59-15/46).

2. Przy prowadzeniu prac ziemnych w granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych wymienionych w ust.1 mają zastosowanie przepisy odrębne.

3. 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.

4. Nie ustanawia się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich elementów w obszarze planu.

§ 6. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny:

1) dróg publicznych i wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **KDG**, **KDL**, **KDD**;

2) zieleni oznaczone na rysunku symbolem **ZP-2**.

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.

§ 7. 1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:

1) plan obejmuje niżej wymienione złoża:

a) złoże ropy naftowej i gazu ziemnego „Kije” NR 4927;

b) złoże ropy naftowej i gazu ziemnego „Kije NE” NR 5507;

c) złoże gliny „Sulechów” IB 2344;

2) plan obejmuje częściowo obszar i teren górniczy "Kije I", w granicach którego należy przestrzegać przepisów odrębnych.

2. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

§ 8. 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 pod zabudowę mieszkaniową, usługową: 300 m^2, przemysłową: 1000m^2;

3) z dostępem do drogi;

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

5) podane w pkt 1 i 2 parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu, komunikacji oraz w przypadku działek wydzielanych w celu poprawy zagospodarowania istniejących działek budowlanych.

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG**:

1) ustala się utrzymanie istniejących dróg publicznych głównych;

2) dopuszcza się:

a) remont, modernizację, przebudowę - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) budowę ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDL**:

1) ustala się utrzymanie istniejącej drogi publicznej lokalnej;

2) dopuszcza się:

a) remont, modernizację, przebudowę - zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) budowę chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** ustala się budowę, przebudowę dróg publicznych dojazdowych z dopuszczeniem chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych.

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** ustala się budowę, przebudowę dróg wewnętrznych:

1) z dopuszczeniem drzew, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;

2) lub urządzonych jako jednoprzestrzenne ciągi pieszo-jezdne.

5. Drogi publiczne i drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDW** ustala się jako drogi pożarowe.

6. 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.

§ 10. 1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenów wraz z niezbędnymi urządzeniami należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;

2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich lokalizacji na terenach, o których mowa w pkt 1 – z zachowaniem ustaleń dla poszczególnych terenów oraz przepisów odrębnych.

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

1) ustala się dostawy wody z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się ujęcia indywidualne, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 właściciela lub 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

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód na teren właściciela lub inwestora – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie właściciela lub inwestora;

2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód siecią kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych lub zbiorników na wody opadowe.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników naziemnych gazu skroplonego na terenach **P-1**, **P-2**.

7. Ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających ograniczenie 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.

§ 11. 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

§ 12. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XLIX/511/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 3 miasta Sulechów, części obrębu Brzezie k. Sulechowa, części obrębu Mozów i części obrębu Kije (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1953, z dnia 29 grudnia 2010 r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: 3 MIASTA SULECHÓW, BRZEZIE K. SULECHOWA, MOZÓW I KIJE skala 1:2000

0 200m

Załącznik nr 1 do uchwały nr 0007.218.2020
Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 kwietnia 2020 r.

OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

MN tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

U tereny o funkcji usługowej

P-1 P-2 tereny o funkcji usługowo-technicznej-produkcyjnej

ZP-1 ZP-2 ZP-3 tereny zieleni ze zbiornikami wodnymi

RL tereny pod zalesienie w ramach rekultywacji wysypiska śmieci

ZL tereny lasów

R tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych

IE teren kontenerowej stacji elektroenergetycznej

KL teren eksploatacji złoża i późniejszej rekultywacji

ZD tereny rodzinnych ogrodów działkowych

KDG tereny dróg publicznych głównych

KDL teren drogi publicznej lokalnej

KDD tereny dróg publicznych dojazdowych

KDW tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

propozycja podziału terenu na działki

stanowisko archeologiczne

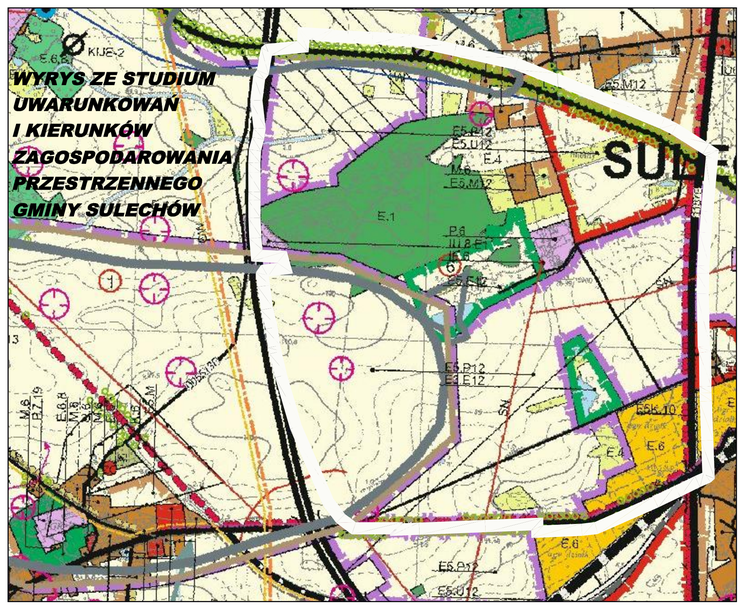
relikty dawnej cegielni

złoże gliny "Sulechów" IB 2344

złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije" NR 4927

teren i obszar górniczy "Kije I"

złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije NE" 5507



złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije NE" NR 5507

KDG droga wojewódzka 277

złoże gliny "Sulechów" IB 2344

złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije" NR 4927

droga wojewódzka 278

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 0007.218.2020

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 r. poz 293) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije stwierdza się, że wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.218.2020

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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 2019 r. poz. 869 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 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 obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

Podstawę do opracowania ww planu stanowiła uchwała Nr 0007.124.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

Obszar objęty opracowaniem o pow. ok. 212 ha położony jest po wschodniej stronie drogi ekspresowej S3, pomiędzy drogami wojewódzkimi nr 277 i 278, a drogą gminną tzw. "starą trójką". Przeważającą część tego prawie płaskiego terenu stanowią grunty rolne i nieużytki. Ok. 15% terenu pokrywa zwarty obszar leśny, a ok. 4% terenu zajmują rodzinne ogrody działkowe (ROD). Zabudowa nie sięga 1% terenu.

Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jednak jego zapisy nie odpowiadają aktualnym potrzebom, zwłaszcza pod kątem rozwiązań komunikacyjnych na planowanych terenach przemysłowych, jak i odnośnie dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych.

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 nieprzekraczalnej linii zabudowy. W paragrafie 2 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 2 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 7 m.in. 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 paragrafie 7 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, natomiast grunty leśne znajdujące się w obszarze planu pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy gospodarcze;

4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w paragrafie 8 uchwały ustalając sposób postępowania w rejonie stanowisk archeologicznych, które uwidoczniono na rysunku planu wraz z reliktami dawnych cegielni, a także w przypadku odkrycia obiektów mogących być zabytkami;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 7 kwalifikując tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu;

b) Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 6, 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 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, 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 4 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 w BIP na stronie internetowej gminy;

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 4 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 obejmuje obszary w przeważającej części niezabudowane, lecz dobrze skomunikowane z miastem. Nieliczna istniejąca zabudowa mieszkaniowa przewidziana jest w planie do kontynuacji w nieznacznym zakresie, jest bowiem częścią większej całości zabudowy mieszkaniowej podmiejskiej. Zasadniczą częścią planu są tereny przeznaczone pod funkcje przemysłowe oraz usługi. Rozwój w tym kierunku jest w interesie mieszkańców z uwagi na powstanie licznych miejsc pracy w bezpośredniej bliskości miasta. Zachowane tereny zielone również będą służyć okolicznym mieszkańcom jako miejsca rekreacji i wypoczynku. 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 mieszkaniową i wskazują miejsca pod przyszłą zabudowę w sposób dążący do jak najbardziej ekonomicznego wykorzystania terenów. Na terenach przewidzianych pod funkcję przemysłową szczegółowe rozwiązania komunikacyjne wnioskowane do planu, pozostawiono do rozwiązania przy lokalizacji konkretnych inwestycji.

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. Z uwagi na fakt, że projektowana ilość nowej zabudowy jest niewielka publiczny transport zbiorowy raczej będzie nieopłacalny.

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 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 przemysłową sytuuje się na obszarach jeszcze niezabudowanych, ale z dostępem do sieci komunikacyjnej i elektroenergetycznej. Na tych terenach nie planuje się zabudowy mieszkaniowej.

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 wraz z późniejszymi zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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 części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije.

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 roku. ze zmianami.

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