UCHWAŁA NR 0007.320.2021
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 16 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]), w związku z uchwałą nr 0007.171.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 0007.171.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

5) zasad kształtowania krajobrazu;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego;

11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) aleja drzew dębowych objęta ochroną konserwatorską;

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

6) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć zabudowa określona w ustaleniach planu, za wyjątkiem urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów, wiat na pojemniki na odpady, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, jednak nie więcej niż 2 m;

4) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, związane z prowadzoną działalnością niebędącą produkcją, służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe i myjnie samochodowe;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;

6) ścianie frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku od strony głównego wjazdu na działkę budowlaną.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Linie rozgraniczające terenu 1UC są jednocześnie granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

5. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych
o wysokości równej 50 m nad poziom terenu lub większej, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;

2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U i 2U;

3) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oznaczony symbolem 1UC;

4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem 1E;

5) teren zieleni nieurządzonej oznaczony symbolem 1Z;

6) teren wód powierzchniowych śródlądowy – rów oznaczony symbolem 1WSr;

7) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;

8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;

9) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem1KDW.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;

2) stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;

3) stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;

4) lokalizacji przyczep, kiosków i blaszanych garaży oraz niezwiązanych z prowadzeniem budowy kontenerów.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu.

4. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

5. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.

6. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyclingu odpadów;

4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. W przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego w obszarze występowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań inwestor budynku zobowiązany jest stosować skuteczne zabezpieczenia.

4. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie,
a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich
i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W celu zachowania historycznego krajobrazu obejmuje się ochotną konserwatorską aleję drzew dębowych zlokalizowanych na terenie 1KDL zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Ochronie podlegają dęby przydrożne w układzie alejowym.

3. Dopuszcza się wycinkę lub cięcia sanitarne dębów w przypadku złego stanu drzewostanu zagrażającemu życiu i mieniu.

Rozdział 6
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu **1MN/U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych

i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem planu;

3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^{O};

4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 25 m;

6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;

10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;

11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;

13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;

14) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

16) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej.

§ 11. Dla terenu **2MN/U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem planu;

3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^{O};

4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 20 m;

6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 2,5 m i nie większa niż 15 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;

10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;

11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;

13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;

14) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

16) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 12. Dla terenu **3MN/U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem planu;

3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^{O};

4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 26 m;

6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 20 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;

9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;

10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;

11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 8 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;

13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;

14) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

16) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 13. Dla terenu **1U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem planu;

3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 60 m;

4) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 15 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

9) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 14. Dla terenu **2U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji usług, obiektów budowlanych związanych z rzemiosłem, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem planu;

3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 95 m;

4) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 30 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

9) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

11) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych i wewnętrznych lub poprzez dojścia
i dojazdy.

§ 15. Dla terenu **1UC** ustala się:

1) możliwość lokalizacji usług, obiektów budowlanych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem planu;

3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 90 m;

4) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 15 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%,

6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 2,0;

8) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

9) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

10) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

11) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD lub poprzez dojścia i dojazdy.

§ 16. 1. Dla terenu **1E** ustala się:

1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych związanych z obsługą i funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego, elektroenergetycznych stacji kontenerowych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;

4) wskaźnik intensywność zabudowy nie mniejszy 0,01 i nie większy niż 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

6) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45^{O};

7) obsługę komunikacyjną poprzez dojścia i dojazdy.

§ 17. Dla terenu **1WSr** ustala się:

1) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przez rów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2) zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Dla terenu **1Z** ustala się:

1) zachowanie terenów zieleni nieurządzonej jako terenów niezabudowanych;

2) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych oraz podziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przez teren zieleni nieurządzonej.

§ 19. W granicach terenu **1KDL** ustala się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. W granicach terenu **1KDD** ustala się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 21. W granicach terenu **1KDW** ustala się możliwość remontu i przebudowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U – 600 m^2,

b) dla terenów 1U, 2U – 1000 m^2,

c) dla terenu 1UC – 3000 m^2,

d) dla terenu 1E – 100 m^2;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 6 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^0 do 110^0.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Sulechów.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

23.1. Na rysunku planu oznaczono osie gazociągów, od których obowiązują strefy kontrolowane gazociągów określane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Lokalizacja obiektów budowlanych i sposób zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie gazociągów określają w przepisy odrębne.

3. W granicach obszaru planu, w otoczeniu portu lotniczego Zielona Góra / Babimost, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych w tym także dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDL.

3. Ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1KDL o szerokości zmiennej od 0,0 m do 31,1 m w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 13,5 m do 23,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

5. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW o szerokości zmiennej od 6,0 m do 6,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem graficznym.

6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) w granicach terenów należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla powierzchni biurowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   c) dla powierzchni handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m^2 powierzchni użytkowej,

   d) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumenckich,

   e) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   f) dla obiektów związanych z rzemiosłem nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,

g) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;

2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

3) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;

4) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie
z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi
w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z istniejącej sieci gazu przewodowego oraz z projektowanej sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru oraz biogazowni.

13. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie
z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 26. 1. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 12
Ustalenia końcowe

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

1) uchwały Nr XLV/432/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 27 października 2006 roku

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.);

2) uchwały Nr 0007.277.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 lutego 2013 roku w sprawie zmiany 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 poz, 626 z dnia 28 lutego 2013 r.);

3) uchwały Nr 0007.360.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany 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 poz, 2435 z dnia 26 listopada 2013 r.).

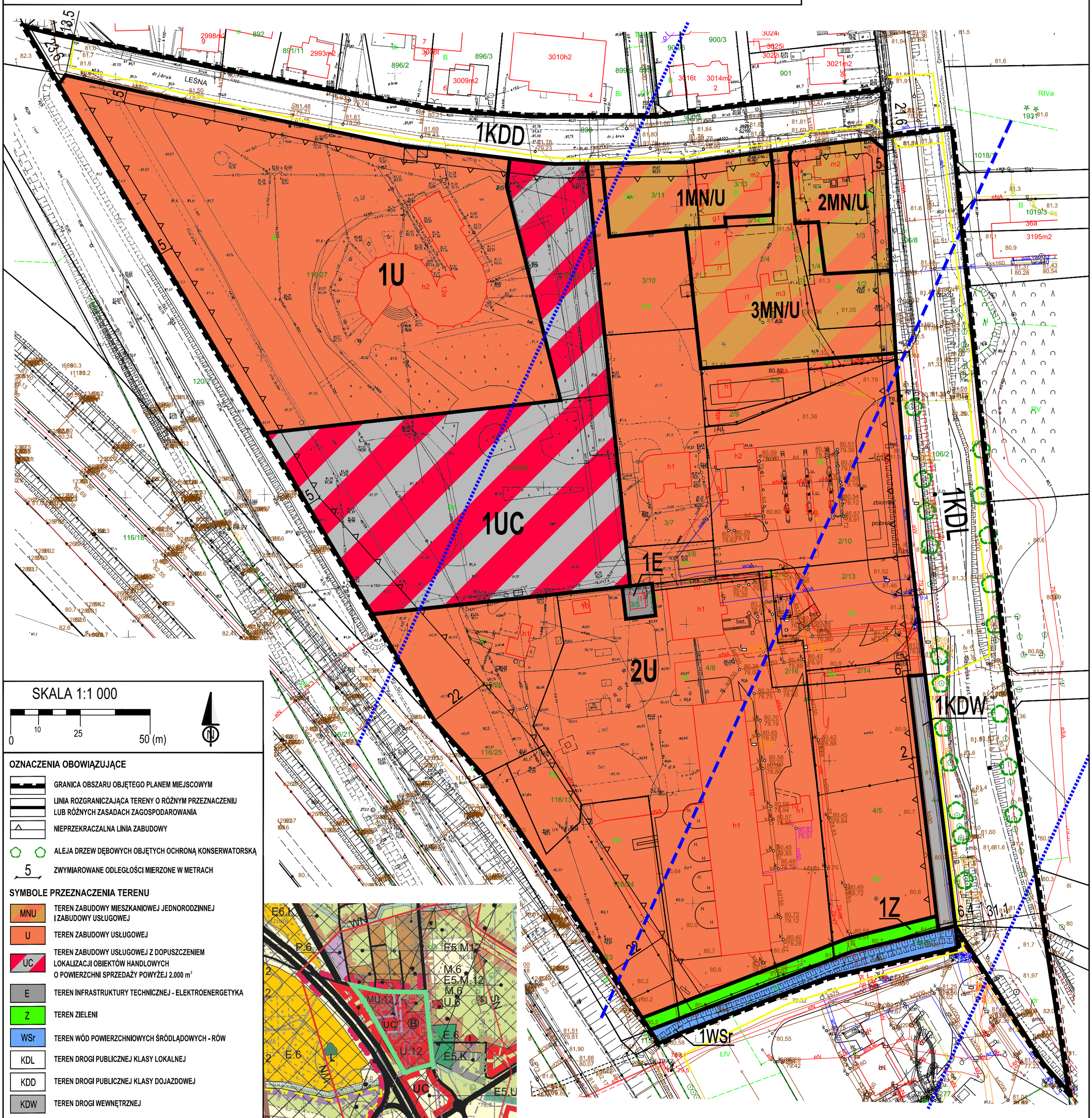
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Sulechowie

Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWY ŚWIAT I W OBRĘBIE 2 MIASTA SULECHÓW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.320.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 16 lutego 2021 r.



SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ALEJA DRZEW DĘBOWYCH OBJĘTYCH OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- 5 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MNU — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 m²
- E — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- Z — TEREN ZIELENI
- WSr — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - RÓW
- KDL — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU
- OŚ RADIOLINII ZGODNIE Z RYSUNKIEM STUDIUM
- GRANICA OCHRONNA RADIOLINII ZGODNIE Z RYSUNKIEM STUDIUM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Projekt:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWY ŚWIAT I W OBRĘBIE 2 MIASTA SULECHÓW	
Opracowanie:	MONDRA®design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	styczeń 2021
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.320.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 16 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Sulechowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]).

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.320.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 16 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

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 z późn zm.[1)]) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określane w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.320.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 16 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Sulechowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów

1.Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]), w związku z uchwałą nr 0007.171.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów, która określa granice obszarów objętych planem.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linie zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Tereny mają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

b)walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych i jest w zdecydowanej większości zabudowany. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i jego sąsiedztwa określono maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrie i rodzaj dachów w nawiązaniu do obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego. Dodatkowo ustalono kolorystkę stosowanych dachów.

c)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów z funkcją mieszkalną. W południowej części obszaru

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

wyodrębniono osobnymi terenami rów odwadniający oraz teren zieleni bezpośrednio z nim graniczący. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III ani lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu spełnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na rysunku planu oznaczono osie gazociągów, od których obowiązują strefy kontrolowane gazociągów określane zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację obiektów w sąsiedztwie gazociągów określono w przepisach odrębnych. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f)walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie planu są w zdecydowanej większości zabudowane. Obszar położony jest przy wjeździe na drogę ekspresową S-3, przez co ma bardzo dobre połączenie z drogami o znaczeniu ponadlokalnym. W pasach drogowych dróg gminnych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna. Ustalenia zawarte w nowym planie miejscowym pozwolą lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właścicieli, zgodnie ze złożonymi przez nich wnioskami o przystąpienie do sporządzenia planu.

g)prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia planu. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała budowy nowych dróg gminnych.

h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i)potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia planu.

Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu zwiększą się wpływy z podatku od nieruchomości od działek objętych planem.

j)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszary objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z dróg gminnych. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna, co zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.171.2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2020 r. do 21 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w pok. nr 120 w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Sulechów pod adresem: www.bip.sulechow.pl. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyły się w dniach 8-9 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. 104 w godzinach od 10:00 - 15:00. Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2021 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Sulechowie.

m)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W pasach drogowych dróg występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego nowym planem. Ustalenia określają zasady budowy infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia planu. Nowe ustalenia planu pozwolą lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właścicieli, zgodnie ze złożonymi przez nich wnioskami. W wyniku zmian układu komunikacyjnego – po oddaniu do użytku nowej drogi ekspresowej S3 – tzw. „stara trójka" straciła status drogi krajowej, a pozostałe jej fragmenty są użytkowane jako droga gminna. Zgodnie z zaistniałą sytuacją, wartości wyznaczonych w obowiązującym planie nieprzekraczalnych linii zabudowy są nieaktualne i powodują zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów sąsiadujących z drogą.

Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.171.2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2020 r. do 21 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w pok. nr 120 w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Sulechów pod adresem: www.bip.sulechow.pl. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyły się w dniach 8-9 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. 104 w godzinach od 10:00 - 15:00. Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2021 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do planu.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej najbliższego sąsiedztwa miasta Sulechowa z bardzo dobrym połączeniem z drogami o znaczeniu ponadlokalnym. Obszary są już objęte planem miejscowym, który przeznacza je pod zabudowę. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5.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

W ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sulechów przyjętej uchwałą Nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 roku dopuszczono możliwość realizacji przystąpień wynikających z bieżących potrzeb gminy. W związku z powyższym należy stwierdzić zgodność projektu planu z wynikami analizy wykonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Sulechów.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. W przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z nowymi wskaźnikami i warunkami zagospodarowania określonymi w planie gmina może liczyć na zwiększone wpływy z podatku od nieruchomości. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie miała zastosowanie ustalona stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.