UCHWAŁA NR 0007.391.2021
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 5 lipca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe

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, 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe.

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;

4) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4, składający się z:

a) pliku GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych,

b) pliku GeoTIFF będącego częścią graficzną aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją,

c) pliku XML z metadanymi opisującymi zbiór.

3. Uchwała niniejsza jest zgodna z uchwałą Nr 0007.226.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe.

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 i 2;

2) rysunku – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

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

6) 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;

7) produkcji - należy przez to rozumieć tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przemysłowe, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², działalności: gastronomicznej, biurowej, administracyjnej, informatycznej, łączności, wystawienniczej i targowej oraz obsługę komunikacji, stacje paliw wraz z zielenią;

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

9) 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 określające przeznaczenie terenów.

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
Przeznaczenie terenów

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

1) P – tereny zabudowy produkcyjnej, z dopuszczeniem zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów przez przedsiębiorcę działającego na terenach P;

2) ZL - tereny leśne;

3) TZ – tereny zamknięte;

4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowe.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 3.1. Na terenach objętych niniejszym planem:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

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

2) dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy,

b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości oraz w odległości 1,5 m - 3,0 m z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych,

c) dla istniejących obiektów i budynków: zachowanie istniejących parametrów, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych, oraz, w razie potrzeby, z jednoczesnym ich dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. 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

§ 4. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zagospodarowanie zielenią lub teren biologicznie czynny;

2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) magazynowanie i przetwarzanie odpadów przez przedsiębiorcę działającego na terenach P musi odbywać się w sposób uniemożliwiający przedostawanie się cząstek i substancji z tych odpadów do powietrza, gruntu i wód podziemnych;

4) zakazuje się zbierania odpadów nie przeznaczonych do przetwarzania na terenie P.

5) zakazuje się składowania odpadów.

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

7) zakazuje się stosowania do ogrzewania budynków paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5.1. 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.

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

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

Rozdział 6
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6.1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się tereny ciągów komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolami KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) ogólnodostępność terenów komunalnych i Skarbu Państwa;

2) likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

3) lokalizację elementów małej architektury (ławki, siedziska, gazony, kosze na śmieci, lampy oświetleniowe) w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 7
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7.Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem P:

1) ustala się:

a) formę zabudowy jako budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu o nieregularnym przebiegu w odległości, w miejscach wskazanych na rysunku planu, nie mniejszej niż 3,0m i nie większej niż 31,7m od terenów komunikacji drogowej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2,

d) powierzchnię zabudowy na działce stanowiącą maksymalnie do 90% powierzchni działki budowlanej,

e) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

f) szerokość elewacji frontowej budynków produkcyjnych i obiektów towarzyszących 6m-300m,

g) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i pozostałych obiektów do 35m,

h) dachy płaskie, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30º,

i) miejsca parkingowe w ilości co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 stanowiska pracy,

j) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych albo poprzez dojścia lub dojazdy;

2) dopuszcza się:

a) zmianę gabarytów budynków istniejących, ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 1 lit. a-h,

b) odstępstwo od linii zabudowy określonych w pkt 1 lit. b w przypadku: realizacji ekranów akustycznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, technologicznej, w tym wag i ochrony, portierni, wiatrołapów, ganków na granicy działki bądź min. 1,5m od granicy działki,

c) budowę kondygnacji podziemnych.

§ 8. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem ZL – tereny leśne:

1) ustala się:

a) uprawy leśne,

b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 10% powierzchni działki,

c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, szlaków, ciągów spacerowych i rowerowych, których realizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej,

b) zieleni urządzonej i miejsc do parkowania na gruntach nieleśnych;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków i budowli nie związanych z prowadzoną gospodarką leśną,

b) lokalizacji nośników reklamowych;

4) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,

b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8.

§ 9.1. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem TZ – tereny zamknięte – dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury kolejowej.

2. W przypadku wyłączenia ich z kategorii terenów zamkniętych dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy określonymi dla terenów P.

§ 10. Na terenach komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

1) ustala się:

a) szerokości istniejących pasów drogowych zgodnie z rysunkiem planu,

b) szerokości planowanych pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) budowę elementów technicznego wyposażenia drogi,

b) lokalizowanie infrastruktury technicznej i zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11.1. Ustala się ochronę zbiornika wód podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin” zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Plan nie wprowadza ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym planem.

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

§ 12.1. Odnośnie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - na terenach objętym niniejszym planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki 1000 m^2;

2) minimalny front działki 6m;

3) granice działek ustawione prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50^O.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 pod realizację: dojść, dojazdów i obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

3. Na terenach objętym niniejszym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

§ 13.1. Ustala się dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN-110kV pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22,0m, w granicach którego:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów kubaturowych,

b) montażu elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

c) nasadzeń zieleni wysokiej;

2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) przebudowę lub remont istniejących obiektów,

b) realizację infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i ciągów komunikacji,

c) lokalizację elementów małej architektury nietrwale związanej z gruntem,

d) nasadzenia zieleni niskiej.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z sieciami, sieci należy przebudować.

3. Dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów w strefie ochronnej o promieniu 5m wyznaczonej wokół zlikwidowanego odwiertu Górki Małe-1.

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

§ 14.1. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) utrzymanie powiązań komunikacyjnych istniejących dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD z układem znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;

2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

a) drogi publiczne i wewnętrzne,

b) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;

2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

3. Drogi publiczne KDD ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy i do terenów leśnych.

§ 15.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, nie wymienionych w pkt 1, w przypadku braku możliwości innego ich prowadzenia, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) 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 rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych;

3) dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Odnośnie ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji,

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

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

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, po oczyszczeniu, do wód i gruntu.

4. Odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem ich do odbiornika;

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;

4) odprowadzenie wód na teren własny inwestora, lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z kablowej sieci elektroenergetycznej, wyprowadzonej ze stacji transformatorowych,

b) zasilanie projektowanych obiektów z istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz poprzez budowę stacji transformatorowych słupowych na terenach ogólnodostępnych albo kubaturowych na wydzielonych działkach, z zachowaniem dojazdu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej oraz budowę nowej elektroenergetycznej infrastruktury technicznej WN, ŚN i nn. z zachowaniem dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę urządzeń do wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, a także przy użyciu turbiny gazowej.

6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Odnośnie ogrzewania ustala się stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, stałych o niskim zasiarczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. Odnośnie odpadów komunalnych powstałych na terenie właściciela nieruchomości ustala się tymczasowe ich gromadzenie w pojemnikach - dalsze postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się budowę innych sieci, szczególnie sieci szerokopasmowych i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w ust.1.

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

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

Rozdział 13
Stawki procentowe

§ 17. 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 14
Przepisy końcowe

§ 18.W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr 0007.416.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 września 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzykowo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2032 z dnia 3 października 2017 r.).

§ 19. 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 GÓRKI MAŁE

skala 1:2000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW



0 200m

OZNACZENIA:

granica opracowania planu

Obowiązujące ustalenia:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

P — tereny zabudowy produkcyjnej, z dopuszczeniem zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów z produktów wytworzonych na terenach P

ZL — tereny leśne

TZ — tereny zamknięte

KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowe

zlikwidowany odwiert Górki Małe -1

GZWP 150 Pradolina Warszawa - Berlin

projektowana strefa ochronna GZWP

Oznaczenia informacyjne:

linia WN-110kV z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości co najmniej 22m

granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

granice projektowanej strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 51
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246077

Załącznik nr 1
do uchwały nr 0007.391.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 5 lipca 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.391.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 5 lipca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741, 784 i 922) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.391.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 5 lipca 2021 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 obrębie geodezyjnym Górki Małe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741, 784 i 922) art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305) 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:

3. środków pomocowych

4. kredytów i pożyczek

5. udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia

6. obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.391.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 5 lipca 2021 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe.

Podstawę do opracowania ww. planu stanowiła uchwała Nr 0007.226.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe.

Przedmiotowe tereny w przeważającej części stanowią własność spółki Rockwool Polska spółka z o.o. z siedzibą w Cigacicach. Tereny te w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 0007.416.2017 z dnia 25 września 2017 r. (obejmującym większy obszar w obrębach Górki Małe, Cigacice i Górzykowo) praktycznie w całości przeznaczone są pod funkcję przemysłową.

Celem niniejszego planu miejscowego jest umożliwienie lokalizowania instalacji związanych z przetwarzaniem odpadów przemysłowych. Dotychczasowe zapisy w obowiązującym planie zakazujące tego typu działalności powodują znaczne ograniczenia w funkcjonowaniu firmy działającej na przedmiotowym terenie, ponadto narażają spółkę na poniesienie kosztów kar nałożonych w związku z niewywiązaniem się z obowiązku zagospodarowania niektórych odpadów, wynikającego z przepisów prawa.

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

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

1)*wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w paragrafie 3 poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W paragrafie 7 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określono m.in. formę zabudowy, szerokości elewacji frontowych czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce;

2)*walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w paragrafie 3 uchwały, gdzie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie, jak stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni oraz dopuszczono lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;

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

a)Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w paragrafie 4 m.in. ustalając, że magazynowanie i przetwarzanie odpadów przez przedsiębiorcę działającego na terenach P musi odbywać się w sposób uniemożliwiający przedostawanie się cząstek i substancji z tych odpadów do powietrza, gruntu i wód podziemnych;

b)Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w paragrafie 4 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 5 uchwały ustalając sposób postępowania w przypadku odkrycia obiektów mogących być zabytkami;

b)Nie ustanowiono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem;

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

a)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 4 ustalając, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

b)Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 6, w którym na terenach przestrzeni publicznych ustalono 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 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;

Tereny zamknięte TZ wskazane w przedmiotowym planie (działka ewidencyjna nr 69 w obrębie Górki Małe) ujęte zostały w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38).

Dla takich terenów, zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można sporządzać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

9)*potrzeb interesu publicznego;*

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez ustalenie, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w paragrafie 15 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 15 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 obszar w przeważającej części zainwestowany, na którym obowiązuje, do momentu uchwalenia niniejszego planu, plan miejscowy ustalający przemysłowe wykorzystanie terenu. Niniejszy plan wprowadza jedynie możliwość przetwarzania odpadów. 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar w przeważającej części zainwestowany.

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

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

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. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru z istniejącą zabudową, gdzie nowa zabudowa stanowić będzie jej uzupełnienie;

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.*

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy takich terenów.

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 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 obrębie geodezyjnym Górki Małe.

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.