UCHWAŁA NR 0007.128.2024
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 19 listopada 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr 0007.621.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 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 - 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 0007.621.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 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;
4) 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;
5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu;

9) 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) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) 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;

5) 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 będącymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 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 ściana budynku lub wiata;

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

5) handlu wielkopowierzchniowym – należy przez to rozumieć handel w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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 terenów 1UW-U i 2UW-U są jednocześnie granicami terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U;

2) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług oznaczone symbolami 1UW-U i 2UW-U;

3) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem 1IE;

4) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;

5) teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1ZN;

6) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 1WS;

7) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

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

2) 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 terenu 1MN-U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Dla terenu **1MN-U** ustala się:

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

2) nieprzekraczalna linia 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) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

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

7) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 8 – 20 m;

8) maksymalna wysokość budynków – 10 m;

9) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25^{O} i nie większym niż 45^{O}, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich dla budynków usługowych;

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

12) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

§ 10. Dla terenu **1UW-U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego lub innych usług, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, parkingów, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

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

6) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 30^{O};

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

9) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych lub z drogi 1KDD.

§ 11. Dla teren **2UW-U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego lub innych usług, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, parkingów, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

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

6) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m;

7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 30^{O};

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

9) obsługa komunikacyjna z przylegających dróg publicznych lub z drogi 1KDD.

§ 12. Dla terenu **1IE** ustala się:

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

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;

4) wskaźnik intensywność zabudowy nie mniejszy 0,1 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) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi publicznej.

§ 13. Dla terenu **1ZP** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu, jako zieleń urządzona z drzewami i krzewami;

2) możliwość lokalizacji podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez teren zieleni urządzonej oraz lokalizacji ogrodzeń i wejść na działkę;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 95%.

§ 14. Dla terenu **1ZN** ustala się:

1) zachowanie terenów zieleni naturalnej jako terenów niezabudowanych;

2) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez teren zieleni naturalnej.

§ 15. Dla terenu **1WS** ustala się:

1) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez teren zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

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

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

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 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 – 800 m^2,

   b) dla terenów 1UW-U, 2UW-U – 5000 m^2,

   c) dla terenu 1ZP – 1000 m^2,

   d) dla terenu 1E – 40 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 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

18.1. 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.

2. 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.

3. Na rysunku planu oznaczono gazociągi, dla których obowiązują strefy kontrolowane o szerokości 1 metra określane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu oraz za pomocą drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

2. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 10,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. 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 usług oraz powierzchni usługowych w obiektach mieszkaniowo-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   c) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
2) na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych dla samochodów należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
3) ustalenie o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc parkingowych;
4) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
5) 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 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 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 lub przebudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

1) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) dopuszcza się możliwość zagospodarowania ścieków w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

3) możliwość odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w przypadku jej wybudowania.

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 sieci gazu przewodowego;

2) 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. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

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

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

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

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 0007.539.2018 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego, poz. 1516 z dnia 26 czerwca 2018 r.).

§ 23. 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 DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 2 MIASTA SULECHÓW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.128.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 listopada 2024 r.

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

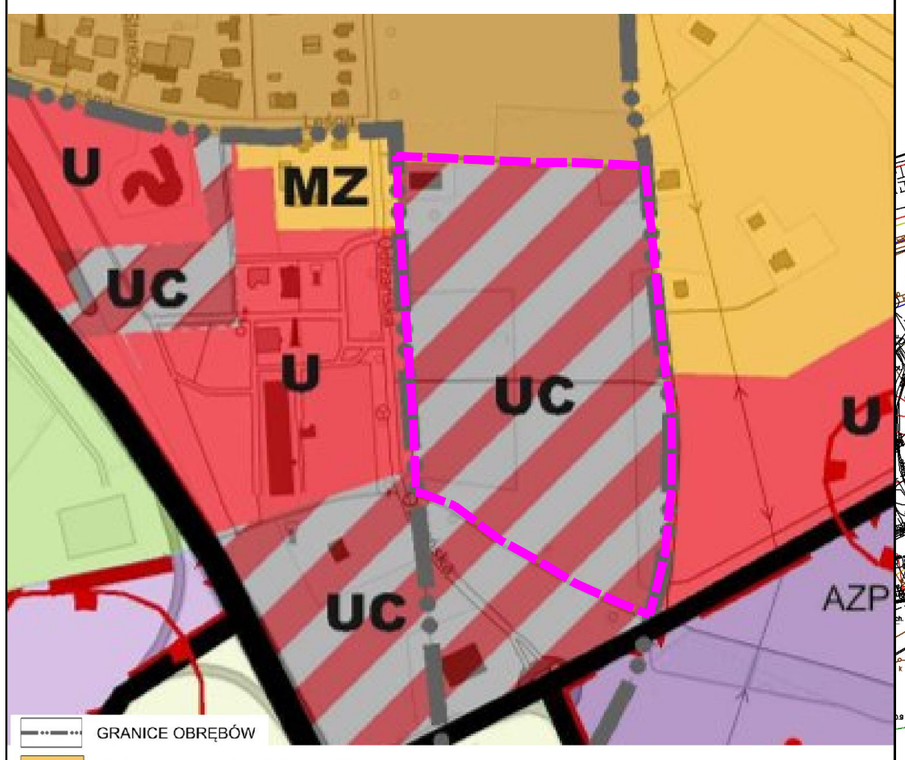
- MN-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- UW-U TEREN USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO LUB USŁUG
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG

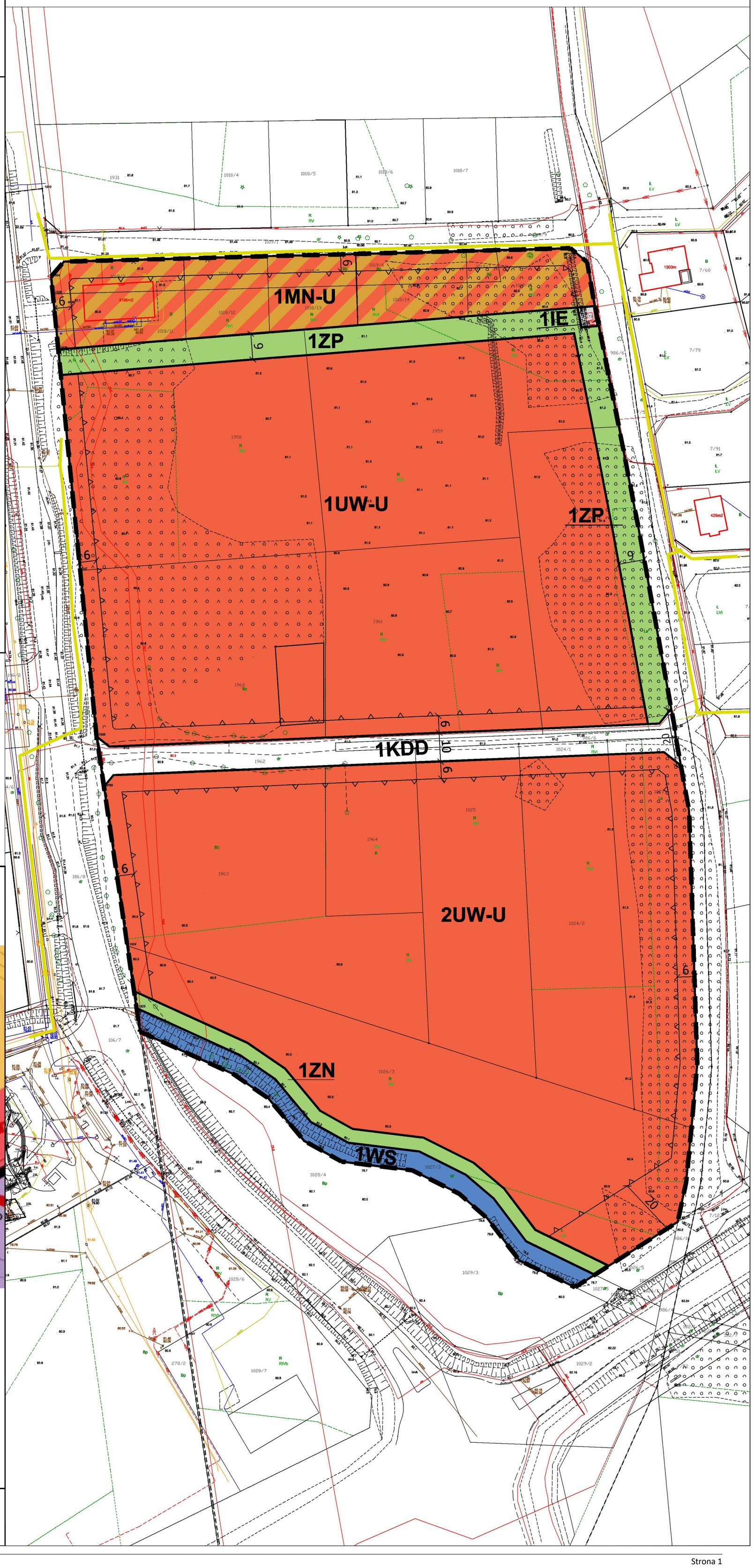
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- GRANICE OBRĘBÓW
- MZ OBSZARY ZABUDOWY O CHARAKTERZE WIEJSKIM
- U OBSZARY USŁUG
- UC OBSZARY USŁUG O POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M2
- PU OBSZARY PRODUKCYJNE I USŁUGOWE
- POF OBSZARY PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH - ELEKTROWNIE SŁONECZNE
- R OBSZARY ROLNICZE
- ZD OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- AZP 60-17/19 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI POWYŻEJ 1 ARA
- AZP 60-17/18 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE O POWIERZCHNI DO 1 ARA
- GRANICE OBSZAROW, NA KTORYCH ROZMIESZCZONE BEDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ZRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW TOŻSAME Z GRANICAMI STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GG-I.6642.1200.2023_0809_CL1



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.128.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 listopada 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak nieuwzględnionych 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.128.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 listopada 2024 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 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 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:

- budowa drogi realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- budowa, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.128.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 listopada 2024 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 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów

1.Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 0007.621.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 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 częściowo 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 oraz obowiązującego Studium uwarunkowani kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów. 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, zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu, recyklingu odpadów oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenu 1MN-U jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej. W południowej części obszaru wyodrębniono osobnymi terenami rów odwadniający oraz teren zieleni bezpośrednio z nim graniczący. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego planem występują grunty leśne jednak uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w poprzedniej procedurze planistycznej.

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 2024 r. poz. 1292), 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. 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 częściowo 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 oraz uwagami.

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 oraz z uwag złożonych podczas wyłożenie projektu planu. Realizacja ustaleń planu będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD.

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 0007.621.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 lipca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 6 lutego 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 28 lutego 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 3 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa.

W związku z uwzględnieniem złożonych uwag, skorygowany projekt planu został wysłany do ponownych opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2024 r. do 21 maja 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 9 maja 2024 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 czerwca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu 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 i uwag 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 oraz uwagami do wyłożonego projektu planu. Nowe ustalenia planu przewidują konieczność budowy nowej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD. 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 0007.621.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 lipca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 06 lutego 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 28 lutego 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 3 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa.

W związku z uwzględnieniem złożonych uwag, skorygowany projekt planu został wysłany do ponownych opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2024 r. do 21 maja 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 09 maja 2024 r. o godz. 13:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 czerwca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nowe ustalenia planu przewidują konieczności budowy nowej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD. Planowany sposób zagospodarowania obszaru objętego planem może wymagać również budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. 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.