DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 27 grudnia 2017 r.

Poz. 2783

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 27.12.2017 15:09:51

UCHWAŁA NR 0007.468.2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 19 grudnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w gminie Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w gminie Sulechów, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak prawnych form ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

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

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

2) oznaczenia informacyjne:

a) linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV,

b) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej,

c) strefa ochronna od urządzeń technicznych związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów,

d) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **P/U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej;

2) **U** - teren zabudowy usługowej;

3) **ZL** - teren lasu;

4) **R** – teren rolniczy;

5) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

6) **K** - teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków;

7) **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

8) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej;

9) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu nie większa niż 49m.

§ 5. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) część terenów znajduje się w strefie technicznej dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV o szerokości 30 m (po 15 m od osi linii), w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustalenie, o którym mowa w pkt. 2 traci moc w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;

2) w przypadku natrafienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne - tereny dróg publicznych (**KDZ, KDD**);

3) dla terenów wymienionych w pkt 2 obowiązują wymagania dotyczące zasad zagospodarowania, które określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 1000 m^2 tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej (**P/U**),

b) 500 m^2 dla terenów zabudowy usługowej (**U**),

c) 2 m^2 dla uzbrojenia terenu;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 20 m tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej (**P/U**),

b) 10 m dla terenów zabudowy usługowej (**U**),

c) 1 m dla uzbrojenia terenu;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

a) droga zbiorcza (**KDZ**),

b) drogi dojazdowe (**KDD**);

2) dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej, w tym placów manewrowych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach za wyjątkiem terenów lasów (**ZL**) i terenów rolniczych (**R**);

3) parametry i standardy nowo wydzielanej komunikacji wewnętrznej:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż:

- 5 m dla drogi dwukierunkowej,

- 3 m dla drogi jednokierunkowej,

b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników;

4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg pieszych i rowerowych:

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca,

b) dla zabudowy usługowej – 4 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;

6) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R** i **ZL**;

3) sieci uzbrojenia terenu obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,

c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych obowiązuje:

a) rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych,

b) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania lub ich odprowadzenie powierzchniowe do gruntu w obrębie działki,

c) ustala się usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii odnawialnej pozyskiwanej z urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla terenów **P/U** dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną wytworzoną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;

11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

§ 11. Ustala się następujące tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) tereny dróg publicznych (**KDZ**, **KDD**);

2) teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków - **(K**).

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U, 7P/U,** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,

b) wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,

c) zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów,

b) wyznacza się granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:

- oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m,

- na terenach **3P/U, 4P/U, 5P/U** panele fotowoltaiczne należy tak ustawić, aby nie powodowały oślepiania użytkowników dróg publicznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **1P/U** w odległościach 6m, 10m i 12m od linii rozgraniczającej terenu,

- dla terenu **3P/U** w odległości od 6m do 33m od linii rozgraniczającej terenu,

- dla terenu **2P/U** w odległości od 6m do 10m od linii rozgraniczającej terenu,

- dla terenu **5P/U** w odległości od 6m do 32m od linii rozgraniczającej terenu,

- dla terenu **6P/U** w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu,

- dla terenów **7P/U, 4P/U** w odległościach 6m i 12m od linii rozgraniczającej terenu,

b) maksymalna wysokość budynków – 25 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,01,

- maksymalna – 1,

d) geometria dachu - dachy o dowolnej formie i geometrii,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **1U** w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu,

- dla terenu **2U** w odległościach 4m i 20 m od linii rozgraniczającej terenu,

b) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,01,

- maksymalna - 1,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

e) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – lasy.

2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R** obowiązuje przeznaczenie podstawowe terenu - teren rolniczy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1WS** obowiązuje przeznaczenie podstawowe terenu – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1K** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków;

2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków, z możliwością rozbudowy i modernizacji zgodnie z wymogami technicznymi oraz technologicznymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków - 18 m,

c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1E** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 2 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna wysokość budynków - 5 m,

c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

d) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna zbiorcza;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 30 m do 85 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,

c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna dojazdowa;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu **1KDD** od 10 m do 18 m,

- dla terenu **2KDD** od 18 m do 50 m,

- dla terenu **3KDD** od 10 m do 45 m,

- dla terenu **4KDD** od 20 m do 40 m,

- dla terenu **5KDD** do 17 m,

b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,

c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 22. Tracą moc uchwały w części objętej niniejszą uchwałą:

1) Uchwała 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,

2) Uchwała nr 0007.352.2013 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowy Świat.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sulechowie

Barbara Suwała

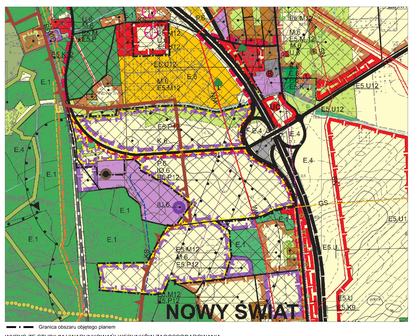
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWY ŚWIAT W GMINIE SULECHÓW

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

N

0m 50m



Granica obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW, UCHWAŁA NR 0007.189.2016 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 16 LUTEGO 2016 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.378.2017 Z DNIA 20 LIPCA 2017 R.

1U 4.101

2U 0.839

5KDD 0.072

2R 0.143

1WS 0.03

1R 0.945

2P/U 2.581

3KDD 0.189

3P/U 18.722

1KDD 0.589

2ZL 0.538

1ZL 0.187

1P/U 3.705

1KDZ 3.074

1E 0.005

1K 2.21

2KDD 3.088

5P/U 24.51

6P/U 1.547

4KDD 1.547

7P/U 15.338

4P/U 4.681

LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- P/U — Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW
- P/U — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- ZL — Teren lasu
- R — Teren rolniczy
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- K — Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków
- E — Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDZ — Teren drogi publicznej zbiorczej
- KDD — Teren drogi publicznej dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napiecia 110kV
- Granica strefy technicznej od linii elekroenergetycznych
- Strefa ochronna od urządzeń technicznych związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów
- 0.214 — Powierzchnia terenu w hektarach

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWY ŚWIAT W GMINIE SULECHÓW

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr 0007.468.2017
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 grudnia 2017 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. Wojciech Kotla
mgr inż. Grzegorz Szewczyk
mgr inż. Monika Krużelek
mgr inż. Rafał Odachowski - ochrona środowiska

SULECHÓW 2017

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 0007.468.2017

RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 19 grudnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Rada Miejska w Sulechowie nie uwzględnia w części uwagi złożone w dniu 6 września 2017 r. przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe "Postęp" do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w gminie Sulechów, w zakresie zmiany zapisów:

a) „§3 pkt 1 dopisać: stacje paliw płynnych, stacje ładowania aut elektrycznych, stacje autogazu, stacje obsługi pojazdów, usługi handlu detalicznego, hurtowego i gastronomii”,

b) „§10 pkt 5 lit. c) dopisać: oraz biologicznych oczyszczalni ścieków do czasu budowy sieci kanalizacyjnej”,

c) „§13 pkt 1 lit. c) dopisać do zabudowy usługowej: stacje paliw płynnych ... c.d. jak w uwadze do §3 pkt 1”.

2. Rozstrzyga się o uwzględnieniu w części uwagi wniesione przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno -Handlowe „Postęp” w dniu 6 września 2017 r., w zakresie:

a) zmiany zapisów dotyczących parametrów nowo wydzielanej komunikacji wewnętrznej tj. w „§ 9 pkt 3 szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 5m dla drogi dwukierunkowej i 3m dla drogi jednokierunkowej”,

b) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie 5P/U w odległości 10 m od terenu KDZ i drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu oraz 6 m od terenów KDD,

c) zapisów „§10 pkt 6 lit d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub systemem kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjnych (zbiorniki retencyjne otwarte i zamknięte oraz typu szczelnego lub chłonne)”, poprzez istniejące ustalenia zawarte w § 10 pkt 6, lit. a, b.

Uzasadnienie do rozstrzygnięcia

Ad pkt 1 lit. a) i c)

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W przedmiotowym planie miejscowym dla terenów **P/U** ustalono następujące przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej. Przeznaczenie "tereny zabudowy usługowej" w swoim rozumieniu oznacza możliwość lokalizacji szerokiego wachlarza usług i jako takie wymienione jest w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako oznaczenie graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego. Wnioskowane w uwadze dopisanie do wspomnianego przeznaczenia, w §3 pkt 1 oraz §13 pkt 1 lit. c): stacje paliw płynnych, stacje ładowania aut elektrycznych, stacje autogazu, stacje obsługi pojazdów, usługi handlu detalicznego, hurtowego i gastronomii, stanowiłoby ograniczenie zabudowy usługowej poprzez jej enumeratywne wskazanie i byłoby de facto niezgodne z intencją składającego uwagę.

Ad pkt 1 lit. b)

Podstawy wprowadzenia regulacji związanych z odprowadzaniem ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej znajdują się w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Przytoczone przepisy nakazują określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, wskazują ich zakres, a także możliwe alternatywne sposoby odprowadzania ścieków, które w planie zostały wypełnione. Należy tu zauważyć, iż przepisy prawa powszechnego obowiązują z mocy prawa i prawo miejscowe nie powinno stać do nich w sprzeczności, a zatem

brak jednoznacznej regulacji związanej z biologicznymi oczyszczalniami ścieków w planie miejscowym nie neguje ustaleń przepisów powszechnych.

Obszar planu stanowi przestrzeń, w której pobliżu bardzo dobrze rozwinięta jest sieć infrastruktury technicznej, docelowo mająca objąć w całości wszystkie tereny również te z przedmiotowego planu. Akcentowanie możliwości indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków poprzez realizację biologicznych oczyszczalni ścieków na terenach dotychczas niezainwestowanych w takiej przestrzeni jest krokiem w kierunku stworzenia potencjalnego zagrożenia sanitarnego oraz zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców. Jednocześnie przy dopuszczeniu przeznaczenia zabudowy techniczno produkcyjnej istnieje również niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód gruntowych i tym samym oddziaływania w sposób zauważalny na środowisko przyrodnicze. W swej istocie jest to więc jeden z elementów potencjalnie ograniczających infiltrację ścieków do gruntu, która może wystąpić w przypadku korzystania z możliwości wyposażenia nieruchomości w biologiczną oczyszczalnię ścieków.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 0007.468.2017

RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 19 grudnia 2017 r.

Rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;

3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

6) innych środków zewnętrznych;

7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.