

**PROJEKT
wyłożenie**

**UCHWAŁA NR2017
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia.....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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. 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) powierzchnia terenu w hektarach,
- d) strefa ochronna od urządzeń technicznych związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów.

§ 2.

Illekróć 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) **ZNU** - teren zieleni nieurządzonej;
- 4) **ZL** - teren lasu;
- 5) **R** – teren rolniczy;
- 6) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **K** - teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków;
- 8) **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 9) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 10) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej 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 przestrzeń publiczną - 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 m² tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej (**P/U**),
 - b) 500 m² dla terenów zabudowy usługowej (**U**),
 - c) 2 m² 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,
 - 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 m² 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 obowiązyjącymi 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, 8P/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,
 - 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, 12m i 15m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenów **3P/U, 4P/U** w odległościach od 6m do 33m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenu **2P/U** w odległości od 6m do 15m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenu **5P/U** w odległościach od 10m do 37m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenu **6P/U** w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu,
 - dla terenów **7P/U, 8P/U** w odległościach 10m 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZNU** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zieleń nieurządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy za wyjątkiem uzbrojenia terenu.

§ 16.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – lasy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy.

§ 17.

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

§ 18.

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

§ 19.

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.

§ 20.

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.

§ 21.

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 55 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
 - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m.

§ 22.

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 15 m,,
 - dla terenu **2KDD** od 18 m do 45 m,
 - dla terenu **3KDD** od 14 m do 19 m,
 - dla terenu **4KDD** od 20 m do 40 m,
 - dla terenu **5KDD** do 12 m,
 - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
 - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie