

UCHWAŁA NR(projekt)
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia

w sprawie uchwalenia 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), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała 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.
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;
 - 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, dojazdu 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 i cyfrowe 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 z produktów wytworzonych 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 ład 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, z jednoczesnym ich dostosowaniem, w miarę możliwości, 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 z produktów wytworzonych 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 i magazynowania odpadów nie przeznaczonych do przetwarzania na terenie P.
- 5) zakazuje się składowania odpadów.
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych 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 odkrywają 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 2,0,
 - 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 30°,
 - 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 zamkniętych oznaczonych na rysunku symbolem TZ ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenów z prawem remontów, przebudowy i modernizacji infrastruktury kolejowej.
- 2. W przypadku wyłączenia terenów TZ 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. Odnosnie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - na terenach objętym niniejszym planem ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
 - 2) minimalny front działki 6m;
 - 3) granice działek ustawione prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50⁰.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach, niż w ust. 1 pod realizację: 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 przemysłowych, po oczyszczeniu, do wód powierzchniowych.
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 zasilaniu, 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 niniejszej uchwały 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej