

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr 0007.623.2023 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 Nowy Świat, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, 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 będący integralną częścią uchwały - 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 ustalono w uchwale nr 0007.623.2023 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 Nowy Świat.

2. Granice 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.

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 obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, wraz z krzewami i drzewami gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 5) strefie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych – należy przez to rozumieć obszar działki na którym obowiązuje zakaz lokalizacji związanych z produkcją obiektów budowlanych, urządzeń i maszyn produkcyjnych, w tym linii produkcyjnych.

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.

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 produkcji lub usług oznaczony symbolem 1P-U;
- 2) teren infrastruktury technicznej lub zieleni oznaczony symbolem 1I-Z;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS.

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. 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 określonych w przepisach odrębnych, 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, termicznym przekształcaniu oraz recyklingu odpadów;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2 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

§ 9.1. Dla terenu 1P-U ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją,
 - b) składów i magazynów, usług, budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych lub technicznych,
 - c) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją i wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym również o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,

- d) portierni, wiat, dróg wewnętrznych, parkingów i placów parkingowych, urządzeń budowlanych, 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 0,01 i nie większy niż 2,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7– 45 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 25 m;
- 8) dachy o dowolnej formie i geometrii;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

3. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację w całości strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

5. Ustala się strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych.

6. Granice terenu 1P-U są tożsame z granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię słoneczną.

7. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię słoneczną.

8. W strefie ochronnej o której mowa w ust. 7 oraz poza nią oddziaływanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię słoneczną nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych.

§ 10. Dla terenu **1I-Z** ustala się:

- 1) możliwość zachowania terenów zieleni nieurządzonej;
- 2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, wiat, budowli i urządzeń związanych z melioracją i odwodnieniem terenów, zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) maksymalna wysokość urządzeń i budowli – 10 m;
- 5) maksymalna wysokość wiat – 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30⁰;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

§ 11. Dla terenów **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez rów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 1WS ustala się zakaz lokalizacji urządzeń i infrastruktury wymagających uzyskania

zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu 1P-U – 5000 m²,
 - b) dla terenu 1I-Z – 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

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

§ 13.1. 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.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14.1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojeżdża i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) w granicach działek budowlanych należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów:
 - a) dla obiektów związanych z produkcją oraz składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce na każdym 5 zatrudnionych,
 - b) dla usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² 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

§ 15.1. 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, przebudowy lub rozbiórki.

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) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania 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;
- 3) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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. W strefie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących 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

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

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały 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 (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz, 2783 z dnia 27 grudnia 2017 r.).

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sulechowie