



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 27 grudnia 2017 r.

Poz. 2783

### 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) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała 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 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 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<sup>2</sup> tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej (**P/U**),
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy usługowej (**U**),
  - c) 2 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 obowiązują:
  - 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 obowiązują:
  - a) rozdzielić 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 obowiązują:
  - 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 obowiązują:
  - 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 obowiązują:
  - 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 obowiązują - 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 oślepienia 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

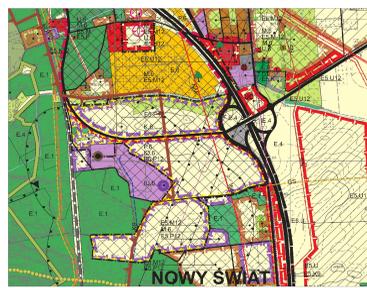
**Barbara Suwała**



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

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000



PROJEKTOWAŁ: mgr inż. Andrzej Krawczyk, ul. Sulechowska 10, 62-100 Sulechów, tel. 71 72 22 22, e-mail: a.krawczyk@poczta.onet.pl

OPRACOWAŁ: mgr inż. Andrzej Krawczyk, ul. Sulechowska 10, 62-100 Sulechów, tel. 71 72 22 22, e-mail: a.krawczyk@poczta.onet.pl

- LEGENDA**
- Granice obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - PIU Symbol terenu
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW
  - PUJ Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, zabudowy usługowej
  - U Teren zabudowy usługowej
  - Z 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 napięcia 110kV
  - Granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznych
  - Strefa ochronna od urządzeń technicznych związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów
  - 6214 Powierzchnia terenu w hektarach

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

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr 0007/468/2017  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia 19 grudnia 2017 r.

28/POK, autor tekstu:  
mgr inż. Andrzej Krawczyk  
mgr inż. Andrzej Krawczyk  
mgr inż. Andrzej Krawczyk  
mgr inż. Andrzej Krawczyk

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 uwzględniła 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.

**Rozstrzygnięcie 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.