

Projekt

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**BURMISTRZ**  
*Wojciech Sołtys*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie 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, 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala 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;
- 4) zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4, składający się z:
  - a) pliku GML zgodnego ze schematem aplikacyjnym GML struktury zbioru danych przestrzennych,
  - b) pliku GeoTIFF będącego częścią graficzną aktu planowania przestrzennego z nadaną georeferencją,
  - c) pliku XML z metadanymi opisującymi zbiór.

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 i 2;
- 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, dojazdy 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 m<sup>2</sup>, 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 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 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, oraz, w razie potrzeby, z jednoczesnym ich dostosowaniem 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 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 odpadów nie przeznaczonych do przetwarzania na terenie P.
- 5) zakazuje się składowania odpadów.
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych 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 odkryją 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 1,2,
- 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<sup>o</sup>,
- 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 oznaczonych na rysunku symbolem TZ – tereny zamknięte – dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację istniejącej infrastruktury kolejowej.

2. W przypadku wyłączenia ich 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.** Odnośnie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - na terenach objętym niniejszym planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny front działki 6m;
- 3) granice działek ustawione prostopadle do przylegającego pasa drogi, z tolerancją 50°.

2. Dopuszcza się wydzielenie 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) dojeżdża 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 bytowych i przemysłowych, po oczyszczeniu, do wód i gruntu.

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. Odnosnie 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. Odnosnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej.

7. Odnosnie ogrzewania ustala się stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, stałych o niskim zasiarczeniu, odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. Odnosnie 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 objętym niniejszą uchwałą 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 Górzynkowo (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2032 z dnia 3 października 2017 r.).

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

24. 06 / 2021.  
Leonyna Przewłoka-Grzegorzyn  
radca prawny  
R - ZG/321

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM GÓRKI MAŁE skala 1:2000

## OZNACZENIA:

— granica opracowania planu

## Obowiązujące ustalenia:

— linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
 — nieprzekraczalne linie zabudowy  
 P tereny zabudowy produkcyjnej, z dopuszczeniem zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów z produktów wytworzonych na terenach P

ZL tereny leśne  
 TZ tereny zamknięte  
 KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowe

## Oznaczenia informacyjne:

— linia WN-110kV z pasem ochrony funkcyjnej o szerokości co najmniej 22m  
 o o granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych  
 - - granice projektowanej strefy ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych

Załącznik nr 1  
 do uchwały nr 0007 .....  
 Rady Miejskiej w Sulechowie  
 z dnia .....

WYRYS ZE STUDIUM  
 UWARUNKWAŃ  
 I KIERUNKÓW  
 ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO  
 GMINY SULECHÓW



0 200m

zbiornikowy obszar  
 Górkę Małą - 1

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia.....2021 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741, 784 i 922) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia.....2021 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741, 784 i 922) art. 7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz.713, 1378, z 2021 r. poz.1038) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 305) Rada Miejska w Sulechowie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów odrębnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

3. środków pomocowych
4. kredytów i pożyczek
5. udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia
6. obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia ..... 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe.**

Podstawę do opracowania ww. planu stanowiła uchwała 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.

Przedmiotowe tereny w przeważającej części stanowią własność spółki Rockwool Polska spółka z o.o. z siedzibą w Cigacicach. Tereny te w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr 0007.416.2017 z dnia 25 września 2017 r. (obejmującym większy obszar w obrębach Górki Małe, Cigacice i Górzykowo) praktycznie w całości przeznaczone są pod funkcję przemysłową.

Celem niniejszego planu miejscowego jest umożliwienie lokalizowania instalacji związanych z przetwarzaniem odpadów przemysłowych. Dotychczasowe zapisy w obowiązującym planie zakazujące tego typu działalności powodują znaczne ograniczenia w funkcjonowaniu firmy działającej na przedmiotowym terenie, ponadto narażają spółkę na poniesienie kosztów kar nałożonych w związku z niewywiązaniem się z obowiązku zagospodarowania niektórych odpadów, wynikającego z przepisów prawa.

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.**

Uwzględnienie w procesie sporządzania planu miejscowego, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*

Wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono w paragrafie 3 poprzez ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W paragrafie 7 ustalającym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określono m.in. formę zabudowy, szerokości elewacji frontowych czy maksymalną powierzchnię zabudowy na działce;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w paragrafie 3 uchwały, gdzie ustalono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego takie, jak stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni oraz dopuszczono lokalizację obiektów tymczasowych sytuowanych wyłącznie na czas budowy;

3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska uwzględniono w paragrafie 4 m.in. ustalając, że magazynowanie i przetwarzanie odpadów 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;

b)Wymagania dotyczące gospodarowania wodami uwzględniono w paragrafie 4 m.in. zakazując odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód i gruntu;

c)Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych – w obrębie planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie, natomiast grunty leśne znajdujące się w obszarze planu pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy gospodarcze;

*4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*

a)Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w paragrafie 5 uchwały ustalając sposób postępowania w przypadku odkrycia obiektów mogących być zabytkami;

b)Nie ustanowiono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na ich brak w obszarze objętym planem;

*5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

a)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi uwzględniono w paragrafie 4 ustalając, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

b)Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w paragrafie 6, w którym na terenach przestrzeni publicznych ustalono stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

*6)walorów ekonomicznych przestrzeni;*

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wskazanie terenów pod zabudowę uzbrojonych w niezbędne media lub możliwe do uzbrojenia, a także o najlepszej dostępności komunikacyjnej;

*7)prawa własności;*

Prawo własności uwzględniono poprzez uwzględnienie wniosków podmiotów prywatnych co do przeznaczenia ich własnych terenów;

*8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Projekt planu miejscowego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

Tereny zamknięte TZ wskazane w przedmiotowym planie (działka ewidencyjna nr 69 w obrębie Górki Małe) ujęte zostały w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38).

Dla takich terenów, zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można sporządzać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

*9)potrzeb interesu publicznego;*



Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały poprzez ustalenie, że działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

*10)potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione zostały w paragrafie 15 poprzez wskazanie sposobu prowadzenia sieci infrastruktury i wskazanie terenów pod urządzenia infrastrukturalne, a także dopuszczenie innego ich prowadzenia i lokalizacji przy braku innej możliwości. W ustaleniach tych mieszczą się również sieci szerokopasmowe;

*11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*

Wymaganie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało spełnione poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu;

*12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymaganie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez opublikowanie treści komunikatów i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu jak i o jego wyłożeniu do publicznego wglądu tradycyjnie w formie papierowej w prasie i na tablicy ogłoszeń UM oraz w formie elektronicznej w BIP na stronie internetowej gminy;

*13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały w paragrafie 15 poprzez ustalenie dostaw wody do odbiorców z sieci wodociągowej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar w przeważającej części zainwestowany, na którym obowiązuje, do momentu uchwalenia niniejszego planu, plan miejscowy ustalający przemysłowe wykorzystanie terenu. Niniejszy plan wprowadza jedynie możliwość przetwarzania odpadów. Analiza ekonomiczna przeprowadzona została w sporządzonej do niniejszego planu prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa – w prognozie skutków ustaleń planu na środowisko. Analizy społeczne przeprowadzono w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Efektywne gospodarowanie przestrzenią realizowane będzie poprzez uwzględnienie w niniejszym planie wskaźników urbanistycznych zapisanych w Studium. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar w przeważającej części zainwestowany.

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

*3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;*

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru z istniejącą zabudową, gdzie nowa zabudowa stanowić będzie jej uzupełnienie;

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy takich terenów.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2**

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów z późniejszymi zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto uchwałą Nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy wykazany został w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Górki Małe.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 roku. ze zmianami*.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie.

Kierownik Wydziału  
Zagospodarowania Przestrzennego  
i Obrotu Nieruchomościami  
Damian Stachowiak