

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów
w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów**

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, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 0007.622.2023 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 1 miasta Sulechów uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, 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 - załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 0007.622.2023 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 1 miasta Sulechów.

2. Granicę 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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) 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) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 7 listopada 1957 roku (500 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.;
- 2) zespół urbanistyczno-krajobrazowy ze strefą ochrony krajobrazowej wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31 stycznia 1975 r. (1000 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.;
- 3) granica parku przydworcowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 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.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej 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 obsługi komunikacji oznaczony symbolem 1KO;
- 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania fadu 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. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

3. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

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 poprzez emisję substancji i energii dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 7 listopada 1957 r. (500 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31 stycznia 1975 r. (1000 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską park przydworcowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków dla którego ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznych alejek i układu zieleni;
- 2) uzupełnianie drzew gatunkami historycznie występującymi w granicach parku.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu 1KO ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą komunikacji, w tym również wiat, altan, przystanków, poczekalni i toalet, stacji ładowania pojazdów, parkingów, tablic informacyjnych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,0001 i nie większy niż 0,1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 7 m;
- 8) dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub z drogi 1KDD.

§ 11. Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu, jako zieleni urządzona stanowiąca park przydworcowy;
- 2) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, wiat, altan, obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, alejek, ciągów pieszych i rowerowych, infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
- 6) dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45°;
- 7) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

§ 12. W granicach terenu 1KDD ustala się możliwość remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy drogi, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5000 m²
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 50 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

14.1. W granicach obszaru objętego planem, 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.

3. Na rysunku planu oznaczono osie gazociągów, od których obowiązują strefy kontrolowane gazociągów określane zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Lokalizacja obiektów budowlanych i sposób zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie gazociągów określają przepisy odrębne.

5. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu oraz za pomocą drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

2. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 0,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) w granicach terenu 1KO należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów, na każde dwie osoby mogące przebywać jednocześnie w budynku;
- 2) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 3) na każde rozpoczęte 25 miejsc parkingowych dla samochodów należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) ustalenie o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc parkingowych;
- 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 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 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 lub przebudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej 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) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe znajdujące się poza obszarem planu i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) 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 wymogi przepisów odrębnych i norm 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. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 12.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

§ 17. 1. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 1%.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XLII/396/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych 1 i 2 miasta Sulechów oraz części obrębu Kruszyna i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów – Brzezie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 91, poz. 1688 z dnia 27 października 2006 r.).

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

13. 02. 2024
Leontyna Przewłocja-Grzegorzyn
radca prawny
R - ZG/321