



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 22 października 2013 r.

Poz. 2165

UCHWAŁA NR 0007.354.2013 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 15 października 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Głogusz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Głogusz, 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 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 – ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby określenia w sposób szczególny tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Zasady techniki zapisu planu miejscowego:

- 1) ustalenia tekstu planu składają się z:
 - a) przepisów ogólnych – Rozdział 1,
 - b) ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem – Rozdział 2,
 - c) ustaleń szczegółowych dla terenów – Rozdział 3,
 - d) przepisów końcowych – Rozdział 4;
- 2) oznaczenia terenów w planie zdefiniowano w następujący sposób:

- a) liczba oznacza numer kolejny terenu,
 - b) duże litery oznaczają symbol przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązuje osobna numeracja dla terenów o różnym przeznaczeniu, przy czym pojedyncze tereny nie są numerowane.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
- a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) szpaler drzew,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej „W” reliktyw archeologicznych;
- 2) oznaczenia informacyjne:
- a) proponowany podział na działki budowlane,
 - b) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 2) nieprzekraczalna linia 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 1,5m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) nośnik reklamowy – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 4) szyld – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, w szczególności umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 5) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 6) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny użytkowane rolniczo – **R** – teren rolniczy;
- 3) tereny komunikacji:
- a) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - b) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży i budynków gospodarczych krytych blachą,
 - c) ogrodzeń w formie betonowych prefabrykowanych przęseł od strony przestrzeni publicznych,
 - d) nośników reklamowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów.

§ 5. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „W” reliktywów archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) następujące tereny ustala się jako przestrzeń publiczną – tereny dróg (**KDL, KDD, KDW**);
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują:
 - a) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

§ 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) 800m² dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 2m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:

- a) 20m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 1m dla infrastruktury technicznej;
- 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 składa się:
 - a) droga lokalna (**KDL**),
 - b) drogi dojazdowe (**KDD**),
 - c) drogi wewnętrzne (**KDW**);
- 2) drogi wewnętrzne dopuszcza się na wszystkich terenach;
- 3) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie mniejsza niż 5m;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc parkowania pojazdów – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 6) na terenie dróg dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok parkingowych ogólnodostępnych;
- 7) dopuszcza się infrastrukturę rowerową w liniach rozgraniczających dróg, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną na wszystkich terenach;
- 5) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci 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 infiltracji do gruntu w obrębie działki,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) w przypadku realizacji sieci gazowej obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje:

- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych źródeł ciepła,
- b) wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, słonecznej, drewna i materiałów drewnopochodnych lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;

11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznej,
- b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) budowa stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;

12) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:

- a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
- b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;

13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:

- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
- b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 11. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: KDL, KDD.

§ 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: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
 - b) na terenach **5.MN** i **6.MN** obowiązują szpalery drzew, w miejscach orientacyjnie wskazanych na rysunku planu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych – 10m,

- gospodarczych i garaży – 5m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - e) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 0,6,
 - f) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 25° do 45°,
 - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – części terenów **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** znajdują się w granicach stref ochrony konserwatorskiej „W” reliktyw archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia § 6.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – dojazd od terenów **1.KDW, 2.KDW** oraz drogi znajdującej się poza granicami planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga lokalna kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznacza się na poszerzenie istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami planu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu zmienna od 2 do 7.5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – część terenu znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” reliktyw archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
 - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5m,
 - d) droga zakończona placem do zawracania.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.KDD, 3.KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) tereny przeznacza się na poszerzenie istniejących dróg, znajdujących się poza granicami opracowania planu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla **2.KDD** od 1,3 do 5m,
- dla **3.KDD** od 5,5 do 6,5m,

c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla **1.KDW** zmienna od 10 do 24m,
- dla **2.KDW** zmienna od 10m do 12m
- dla **3.KDW** zmienna od 12m do 36m,
- dla **4.KDW, 5.KDW** – 10m,

b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – części terenów **1.KDW, 2.KDW, 4.KDW** znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „W” reliktyw archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia § 6.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady
Jan Rerus



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr 0007.354.2013
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 października 2013r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Głogusz została złożona jedna uwaga przez panią Monikę Szczebłowską, wniesiona pismem z dnia 3 czerwca 2013 roku. Uwaga dotyczyła przeprojektowania połączenia dróg wewnętrznych oraz obniżenia stawki procentowej.

Uwaga dotycząca komunikacji została uwzględniona w całości, ponieważ wnioskowana zmiana przebiegu drogi wewnętrznej pozwala na efektywniejsze wykorzystanie projektowanego, wewnętrznego układu komunikacyjnego na nieruchomości, będącej własnością wnoszącego uwagę. Natomiast uwaga dotycząca obniżenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30% do 10%, została nieuwzględniona ze względu na brak zgodności z polityką gminy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr 0007.354.2013
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 15 października 2013r.

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.