UCHWAŁA NR 0007.535.2018
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 19 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 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 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się ze względu na brak występowania:

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobu 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;

2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żadna ściana lub inny element konstrukcyjny budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż 1,5 m przez elementy budynku takie jak np. taras, balkon, okap, schody;

4) **plan** – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;

5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

9) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług -** należy przez to rozumieć teren, na którym funkcje mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa mogą występować samodzielnie lub łącznie, w następujących proporcjach: nie więcej niż 60% powierzchni działki dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nie więcej niż 40% powierzchni działki dla funkcji usługowej;

10) **teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej –** należy przez to rozumieć teren na którym funkcje usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna mogą występować samodzielnie lub łącznie, przy czym powierzchnia mieszkalna nie może zająć więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku usługowo-mieszkalnego lub nie więcej niż 40% powierzchni działki przeznaczonego pod zabudowę, w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku mieszkalnym;

11) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych, przez które rozumie się działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

12) **urządzenie towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku, w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyżej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wraz z ich symbolami literowymi;

5) wymiary [m];

6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

7) aleja wpisana do gminnej ewidencji zabytków;

8) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV;

9) pas techniczny od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

§ 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2
Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone symbolem MN/U;

2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem U/MN;

3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;

4) tereny zieleni – oznaczone symbolem Z;

5) las – oznaczony symbolem ZL;

6) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R;

7) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone symbolem IT;

8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KDZ;

9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem KDL;

10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem KDD.

§ 7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 8. Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:

1) remont, przebudowę;

2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;

3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

1) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienie dojazdów pożarowych;

2) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej;

3) nakaz zachowania odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu uwzględnia się przebieg linii energetycznych, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały poprzez zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w związku z prowadzoną działalnością w pasie technicznym o szerokości 6 m z każdej strony od osi linii średniego napięcia 15 kV.

2. W przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego pas techniczny ulega likwidacji.

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 12. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN/U oraz tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U/MN, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 13. Na obszarze objętym planem, obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 4
Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, posiadających wysokie wartości kulturowe:

1) dom przy ul. Stanisława Lema 26;

2) dom przy ul. Władysława Orkana 7;

3) zabytkowa aleja drzew (ul. Juliusza Słowackiego i ul. Stanisława Lema).

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:

1) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie brył, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji eksponowanych elewacji oraz elewacji o zachowanej formie zabytkowej;

2) zakaz ocieplania elewacji frontowych wykończonych cegła licową, a także posiadających detal architektoniczny i inne dekoracje;

3) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy;

4) nakaz uporządkowania elewacji budynków zgodnie z ich historyczną formą;

5) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach urządzeń technicznych naruszających jej kompozycję;

6) nakaz stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań;

7) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;

8) nakaz stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego.

3. Dla alei, o której mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązują następujące ustalenia i wymogi jej ochrony:

1) lokalizacja projektowanych zjazdów bez kolizji z zabytkową aleją;

2) prace przy zabytku za pozwoleniem konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym planem w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

1) dostawa wody z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 oraz §16 ust.1;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowanie, z zastrzeżeniem §16 ust.2;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem §17 ust.1;

5) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;

6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 8 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;

2) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;

3) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych obowiązuje stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych.

2. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:

1) utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW.

2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

3. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 18. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

1) liczbę miejsc do parkowania w formie terenowej lub wbudowanej w ilości nie mniej niż:

   a) 1 miejsce na 1 dom lub mieszkanie,

   b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych oraz powierzchni usługowych w obiektach mieszkaniowo-usługowych;

2) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które zawarte są we wskaźniku wskazanym w pkt 1.

Rozdział 6
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U oraz 12MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, w tym wysokość budynków nie większa niż 10 m;

4) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,4 i nie większy niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:

   a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

   b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:

   a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

   b) 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/U, 3MN/U, 5MN/U, 8MN/U oraz 13MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) lokalizacja budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego;

2) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

4) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, w tym wysokość budynków nie większa niż 10 m;

5) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,4 i nie większy niż 0,75;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż:

a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:

a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U oraz 2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 30 m, w tym wysokość budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 8 m;

3) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w formie wolno stojącej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

3) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, w tym wysokość budynków nie mniejsza niż 4 m i nie większa niż 8 m;

4) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, 2Z, 3Z oraz 4Z ustala się przeznaczenie: tereny zieleni.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ustala się zakaz budowy budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

1) zieleń niska, średnia, wysoka;

2) chodniki.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;

4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w pkt 1, 2 i 3 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie: las.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz budowy budynków z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;

2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

3) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) dachy płaskie o pokryciu innym niż określone w ust. 3;

2) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej oraz związanych z realizacją urządzeń melioracji wodnej, zaopatrzeniem rolnictwa w wodę i kanalizację oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IT ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 99% powierzchni działki;

2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większy niż 1,0;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy nie większa niż 50 m, w tym wysokość budynków nie większa niż 3 m;

5) dachy płaskie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) minimalna powierzchnia działki 15 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki 2 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżki rowerowe;

3) zieleń przydrożną;

4) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L oraz 7KD-L ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżki rowerowe;

3) zieleń przydrożną;

4) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D oraz 4KD-D ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m jak na rysunku planu.,

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżki rowerowe;

3) zieleń przydrożną;

4) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KD-D ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 12 m jak na rysunku planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżki rowerowe;

3) zieleń przydrożną;

4) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Teren, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 7
Przepisy końcowe

§ 31. W części objętej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXVI/344/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Brzezie k. Sulechowa i części obrębu 1 miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 17, poz. 409 z dnia 17.03.2006 r.).

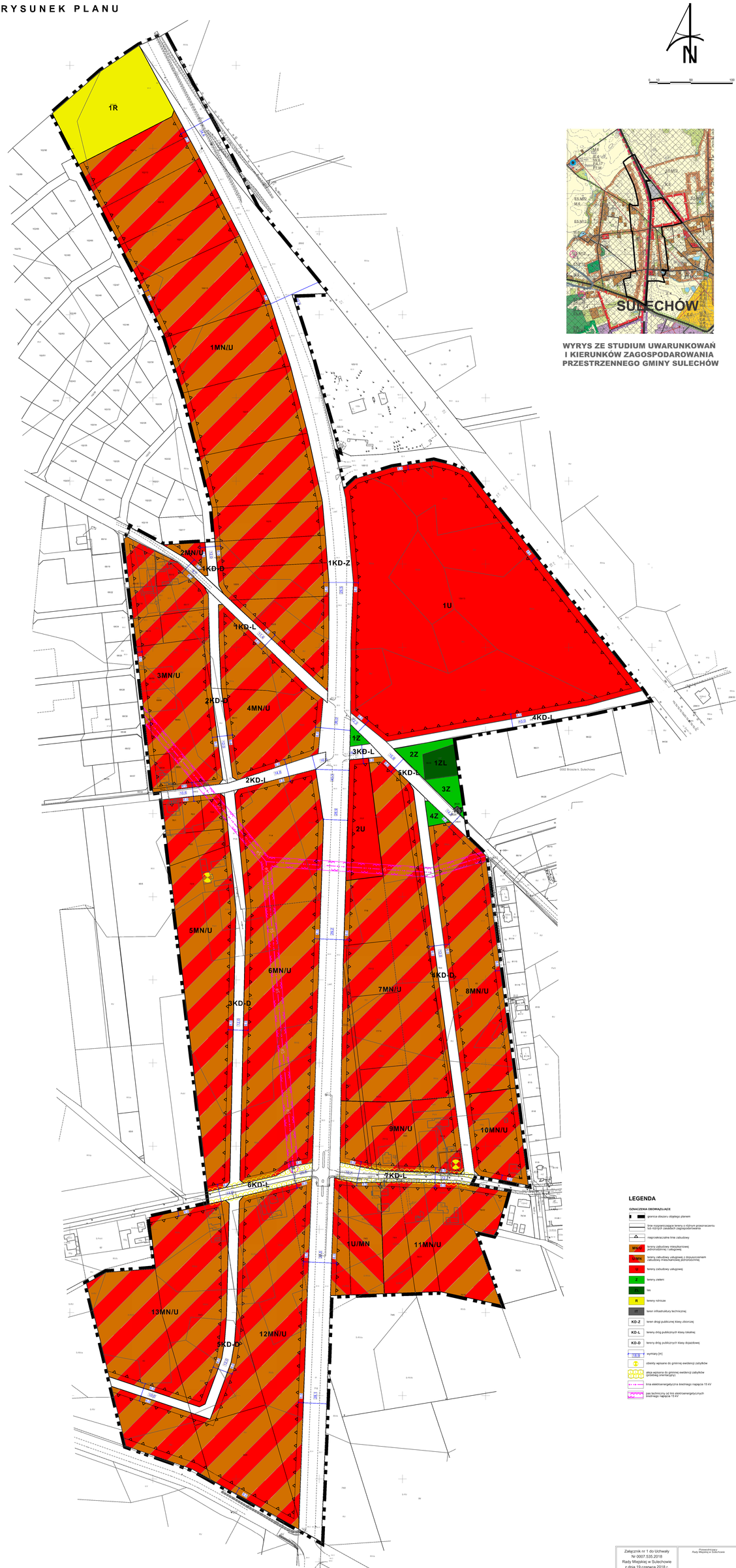
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Sulechowie

Barbara Suwała

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEZIE k. SULECHOWA

RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNu/i — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- UpMN — tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U — tereny zabudowy usługowej
- Z — tereny zieleni
- las
- R — tereny rolnicze
- IT — teren infrastruktury technicznej
- KD-Z — teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-L — tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- wymiary [m]
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- pas techniczny od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 0007.535.2018 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 czerwca 2018 r.	Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa	skala rysunku 1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.535.2018

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 czerwca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu Rada Miejska w Sulechowie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.535.2018

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 19 czerwca 2018 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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że:

§1

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) modernizacja ulic istniejących,
b) modernizacja istniejących sieci inżynierii,
c) budowa nowo wydzielonych ulic,
d) poszerzenie istniejących ulic,
e) budowa sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia.

§2

Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

§3

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej jest wynikiem realizacji uchwały nr 0007.316.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni, lasy, tereny rolnicze, teren infrastruktury technicznej, teren drogi publicznej klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Pismem z dnia 5 marca 2018 r. o syg. ZDW-ZG-WD-740/2018 Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze odmówił uzgodnienia projektu planu. Odmowę uzgodnienia uzasadnił tym, że zagospodarowanie obszarów bezpośrednio przyległych do pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 277 narusza przepisy prawa obowiązującego – nie została zachowany wymagany odstęp między skrzyżowaniami dla drogi klasy G, który powinien wynosić na terenie zabudowy 500 m (wyjątkowo 400 m). Z związku, z powyższym planowane skrzyżowanie drogi publicznej klasy dojazdowej z drogą wojewódzką nr 277 nie spełniało ww. wymogów.

Stanowisko Zarządu Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze zostało uwzględnione poprzez rezygnację z planowanego skrzyżowania drogi publicznej klasy dojazdowej z drogą wojewódzką nr 277. W wyniku uwzględnienia stanowiska ww. organu dokonano stosownych zmian w projekcie planu miejscowego, a następnie został on skierowany do ponownego uzgodnienia przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze.

Starosta Zielonogórski pismem z dnia 9 marca 2018 r. o syg. OŚ.644.9.2013 zaopiniował projekt planu w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych z następującą uwagą: „dopuszczenie w projekcie planu, indywidualnego z własnych studni zaopatrzenia w wodę oraz indywidualnego zagospodarowania ścieków spowoduje negatywne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi”.

Zgodnie z art. 83 ust. 4 Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. „w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować systemy indywidualne lub inne rozwiązania zapewniające ten sam co systemy kanalizacji zbiorczej poziom ochrony środowiska”. Ponadto zgodnie z art. 5 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 z późn. zm.) „przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych”.

Wprowadzenie zakazu stosowania rozwiązań indywidualnych z zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków byłoby zasadne jedynie w sytuacji regulacji wprowadzanych ze względu na ochronę środowiska (tak też Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 lutego 2011 r. ~ sygn. akt II OSK 288/10). Powoływanie się na zasady ochrony środowiska musi jednocześnie znajdować potwierdzenie w faktach w odpowiedni sposób udokumentowanych, wykazujących realnie istniejącą potrzebę zastosowania ochrony środowiska (tak też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014 r. - sygn. akt ll SA/Łd 85/14). W przypadku obszaru objętego niniejszym planem tego typu okoliczności nie zostały potwierdzone w toku procedury planistycznej, dlatego też wykluczenie rozwiązań indywidualnych nie jest zasadne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubuskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gruntów, ze względu na brak takiej potrzeby.

W oparciu o art. 42 ustawy 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu miejscowego zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych oraz ochrony zabudowy przed oddziaływaniem akustycznym dróg. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami

odrębnymi. W graniach planu nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Bliskość miasta Zielona Góra oraz dogodne położenie komunikacyjne determinują obszar gminy do rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-Z, KD-L i KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 19 kwietnia 2018 r. do 10 maja 2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 maja 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnienie ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

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

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych oraz zaprojektowanych w obowiązującym na tym terenie planie miejscowym. Ustalenia miejscowego planu pozwalają na wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności terenów zlokalizowanych w pobliżu drogi powiatowej.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o charakterze podmiejskim, położonego w sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Sulechów, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Sulechów nie sporządzała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Sulechów oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Sulechowa uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Sulechowie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa.