UCHWAŁA NR 0007.537.2018
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 19 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów

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 i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów.

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz 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) 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług** – należy przez to rozumieć teren na którym funkcje usługowa i produkcyjna, w tym składowa i magazynowa, mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;

10) **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;

11) **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;

12) **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].

§ 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) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – oznaczony symbolem P/U;

2) las – oznaczony symbolem ZL;

3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KD-Z;

4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem KD-D.

§ 7. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 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) stosowanie przepisów odrębnych, w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 11. Działalność produkcyjna na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 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
Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

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

1) dostawa wody z sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem §14 oraz §15 ust.1;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowanie, z zastrzeżeniem §15 ust. 2;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem §16 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.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych 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.

§ 16. 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.

§ 17. 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) 20 miejsc na 100 zatrudnionych,

b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usługowych;

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

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 50 m, w tym wysokość budynków nie większa niż 25 m;

3) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° 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 0,4 oraz nie większy niż 0,7;

2) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 60%;

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 2000 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 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.

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

2. Na terenie, o którym 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.

§ 20. 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 poszerzenie pasa drogowego, 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.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej 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 19 m do 22 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, 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.

Rozdział 6
Przepisy końcowe

§ 22. W części objętej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXIV/323/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i części gminy Sulechów obręb Brzezie k. Sulechowa (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 62 poz. 782 z dnia 05.07.2002 r.) .

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Sulechowie

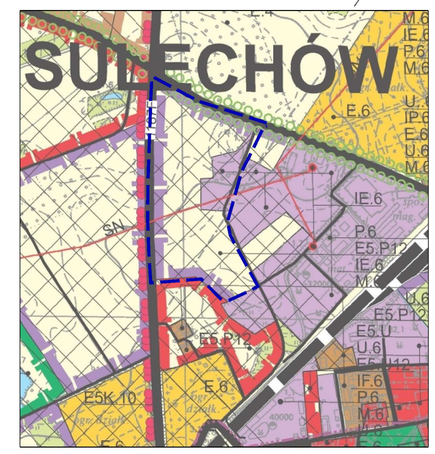
Barbara Suwała

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEZIE K. SULECHOWA I CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE 1 MIASTA SULECHÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.189.2016 z dnia 16 lutego 2016 r.

1KD-Z

1KD-D

1ZL

1P/U

8,0

6,0

20,0

6,0

20,0

6,0

0001 m.Sulechów

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- P/U — teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług
- ZL — las
- KD-Z — teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KD-D — teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- 24,7 — wymiary [m]

0 10 50 100 [m]

Załącznik nr 1 do Uchwały
Nr 0007.537.2018
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 czerwca 2018r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sulechowie

.....

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów

skala rysunku **1:1 000**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.537.2018

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 0007.537.2018

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 i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej jest wynikiem realizacji uchwały nr 0007.331.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, las oraz tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i 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.

Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zielonej Górze pismem z dnia 12 marca 2018 r. o syg. PZ.5562.11.2018 zaopiniowała projekt planu z następującymi uwagami:

a) zapewnić drogi pożarowe do obiektów dla których są one wymagane w świetle obowiązujących przepisów przeciwpożarowych, spełniając wymagane parametry odnośnie szerokości, nośności, możliwości przejazdu bez zawracania lub zapewnienie możliwości zawracania oraz odległości od obiektów chronionych (Dz. U. 2009 r. Nr 124, poz. 1030 – rozdział 5),
b) zapewnić wymagane zaopatrzenie wodne do celów przeciwpowodziowych (Dz. U. 2009 r. Nr 124. poz. 1030 – rozdział 2-4).

W projekcie planu ustalono obowiązek zapewnienia zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienia dojazdów pożarowych (§10 pkt 1). Ponadto szerokość drogi 1KD-D odpowiada wymaganiom przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lubelski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim pismem z dnia 14 marca 2018 r. o syg. NZ.9022.88.2018.JK zaopiniował negatywnie projekt planu. Organ wskazał na brak ustaleń dotyczących:

- sposobu postępowania ze ściekami przemysłowymi, a w szczególności zapisy nie wskazują na obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- obowiązku podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

Ww. ustalenia zostały wprowadzone do projektu planu (w §11-12, §14, §15).

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 miejscowego nie wprowadzono wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takiej potrzeby. W obszarze planu nie występują zabytki.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

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

W ustaleniach planu nie zawarto zapisów dotyczących nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych oraz ochrony zabudowy przed oddziaływaniem akustycznym dróg, ponieważ nie występują tu tego rodzaju przeznaczenia. 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 usługowej i produkcyjnej. 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 KDZ i KDD. 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 główne elementy układu drogowego.

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. Ustalenia miejscowego planu pozwalają na wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności terenów zlokalizowanych w pobliżu drogi powiatowej.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położonej częściowo w granicach jednostki osadniczej miasta Sulechów obejmującej również 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. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny obiektów produkcyjnych oraz usług stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. 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 i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów, 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 i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów.