UCHWAŁA NR 0007.322.2021
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 16 lutego 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]), w związku z uchwałą nr 0007.170.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów, zwaną dalej „zmianą planu", składającą się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składają się rysunki zmiany planu w skali 1:1000 będące integralnymi częściami uchwały - załącznik Nr 1a, 1b, 1c do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 0007.170.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów.

2. Granice obszarów objętych zmianą planu oznaczono na rysunkach zmiany planu.

§ 3. 1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

5) zasad kształtowania krajobrazu;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem zmiany planu miejscowego;

11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) sposobów usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) 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;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku zmiany planu.

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

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) symbole przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru zmiany planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć zabudowa określona w ustaleniach zmiany planu, za wyjątkiem obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, dojść i dojazdów, wiat na pojemniki na odpady, urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, jednak nie więcej niż 2 m;

4) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub pomieszczenia, związane z prowadzoną działalnością niebędącą produkcją, służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, w tym również powierzchnie biurowe, budynki zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;

6) ścianie frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku od strony głównego wjazdu na działkę budowlaną.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

4. Ustalenia zmiany planu określające zasady i warunki sytuowania obiektów budowlanych, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie dotyczą obiektów malej architektury.

5. W przypadku lokalizacji w obszarze zmiany planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych
o wysokości równej 50 m nad poziom terenu lub większej, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczony symbolem 1MW/U;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczony symbolem 1MN/U;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;

4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi
w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz:

1) stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym;

2) stosowania poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji;

3) lokalizacji przyczep, kiosków i blaszanych garaży oraz niezwiązanych z prowadzeniem budowy kontenerów.

3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

4. Istniejące obiekty budowlane i tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

5. Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wejściami do budynków, werandami i ogrodami zimowymi.

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

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii

w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyclingu odpadów;

4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

1) dla terenów 1MW/U i 1MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) dla terenu 1MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie,
a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich
i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Obszary objęte zmianą planu zlokalizowane są w obszarze ochrony krajoznawczej wyznaczonej jako promień 1 km od granicy ścisłej ochrony, ustanowionym decyzją o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sulechowa pod nr 58 z dnia 07.09.1957 r.
i nr 2164 z dnia 31.01.1975 r.

2. Nowa zabudowa powinna zostać dostosowana do charakteru historycznej zabudowy miasta poprzez formę architektoniczną, gabaryty, geometrie dachu wraz z kątami nachylenia połaci dachowych
i jego kolorystyką, zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 6
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu **1MW/U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem zmiany planu;

3) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 60 m;

5) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 30 m;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;

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

9) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 10 – 16 m;

10) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 5;

12) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;

13) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci
w zakresie od 25^{O} do 45^{O}, dopuszcza się dachy płaskie,

b) dachy pozostałych obiektów, jako płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

14) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

15) obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej.

§ 11. Dla terenu **1MN/U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych bez wskazywania funkcji przeważającej, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) brak konieczności wyznaczania linii zabudowy;

3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^{O};

4) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 7 m i nie większa niż 20 m;

6) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 10 m;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,6;

10) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 10 m;

11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

12) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;

13) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;

14) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci
w zakresie od 25^{O} do 45^{O},

b) dachy pozostałych obiektów, jako płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

15) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

16) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oraz poprzez dojścia i dojazdy.

§ 12. Dla terenu **1MN** ustala się:

1) możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, usług, budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan, urządzeń budowlanych, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) powierzchnia użytkowa budynków lub pomieszczeń usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na działce budowlanej;

3) zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie funkcji usługowej;

4) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie
z rysunkiem zmiany planu;

5) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5^{O};

6) możliwość lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;

7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 15 m;

8) szerokość elewacji frontowej pozostałych budynków nie mniejsza niż 3 m i nie większa niż 10 m;

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

10) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;

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

12) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 11 – 13 m;

13) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży, wiat, altan – 6 m;

14) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków – 3;

15) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic;

16) geometria dachu:

a) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci
w zakresie od 25^{O} do 45^{O}, dopuszcza się dachy płaskie,

b) dachy pozostałych obiektów, jako płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 45^{O};

17) pokrycie głównych połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 15^{O} w kolorach ceglastych, brązowych, czarnych, grafitowych;

18) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez dojścia i dojazdy.

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

Rozdział 7
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenów 1MN/U i 1MN – 600 m^2,

b) dla terenu 1MW/U – 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 6 m;

3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^0 do 110^0.

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

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

2. Lokalizację obiektów w sąsiedztwie gazociągów określono w przepisach odrębnych.

3. W granicach obszarów zmiany planu, w otoczeniu portu lotniczego Zielona Góra / Babimost, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i urządzeń na obiektach budowlanych w tym także dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu za pomocą istniejących dróg oraz poprzez teren 1KDD.

2. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 2,0 m do 7,0 m, będący poszerzeniem istniejącej drogi publicznej.

3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych lub dojść i dojazdów niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu:

1) 6 m do nie więcej niż dwóch działek budowlanych;

2) 10 m do więcej niż dwóch działek budowlanych.

4. Na końcach ślepo zakończonych dróg wewnętrznych lub dojść i dojazdów obsługujących komunikacyjnie więcej niż trzy działki należy zapewnić plac do zawracania samochodów o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) w granicach działki budowlanej należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalno-usługowych nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie,

   c) dla powierzchni biurowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   d) dla powierzchni handlowych nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 80 m^2 powierzchni użytkowej,

   e) dla gastronomii nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumenckich,

   f) dla hoteli, moteli, pensjonatów nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   g) dla pozostałych usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   h) dla obiektów związanych z rzemiosłem nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych,

   i) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;

2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m^2 należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

3) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;

4) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu;

2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej zrealizowaniu, zgodnie
z przepisami odrębnymi;

3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi
w tym zakresie przepisami odrębnymi;

4) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe;

5) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z istniejącej sieci gazu przewodowego oraz z projektowanej sieci gazu przewodowego po jej wybudowaniu;

2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 12.

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

13. W zakresie usuwania nieczystości stałych ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie
z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11
Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego

§ 18. 1. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 12
Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr LI/529/2010 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 123 poz.1968 z dnia 29 grudnia 2010 r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej
w Sulechowie

Radosław Murkowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU KRĘŻOŁY, CZĘŚCI OBRĘBU KRUSZYNA I CZĘŚCI OBRĘBU 2 MIASTA SULECHÓW

Załącznik Nr 1a do uchwały Nr 0007.322.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 16 lutego 2021 r.

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

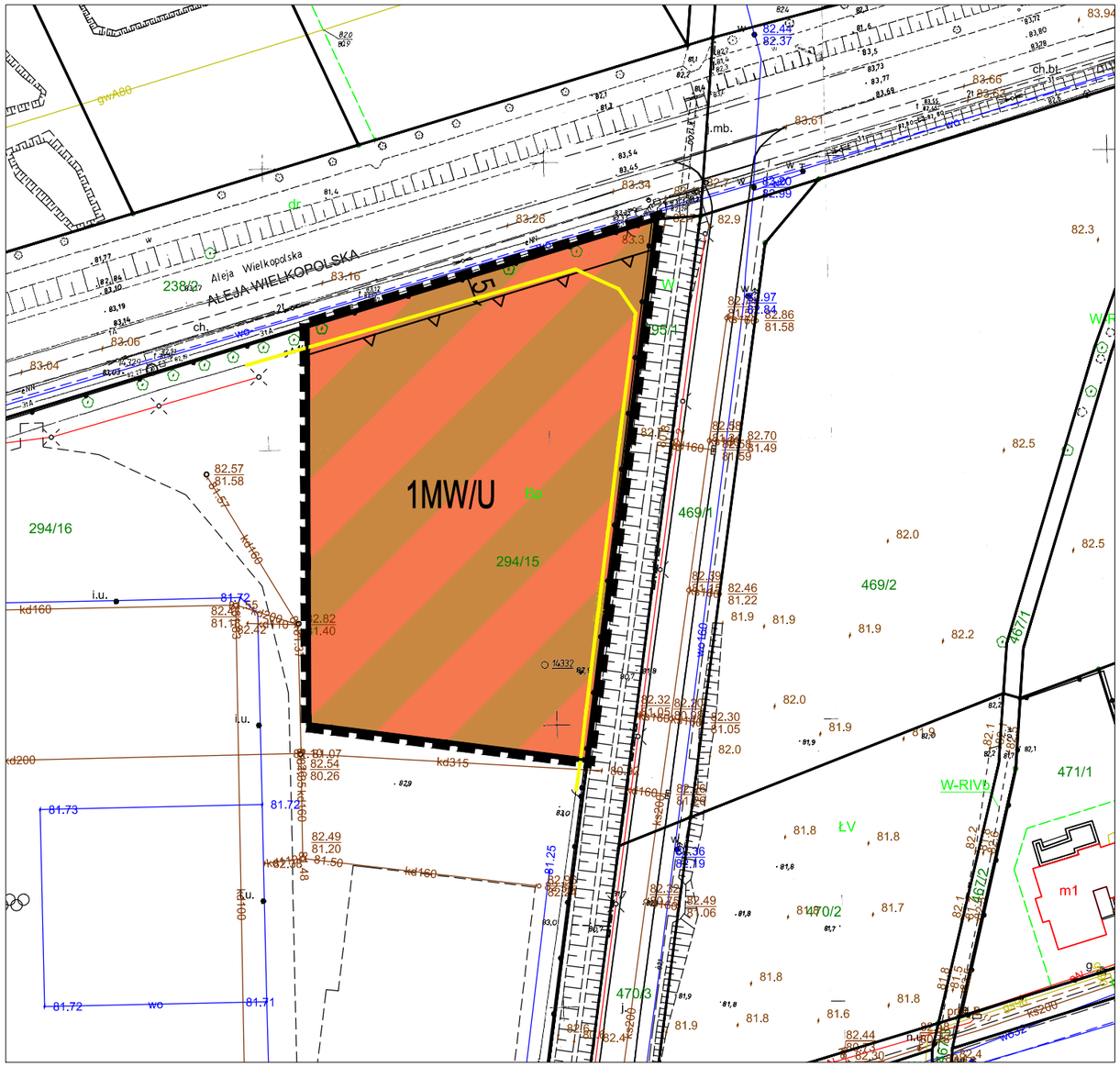
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 5 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- 1MW/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG

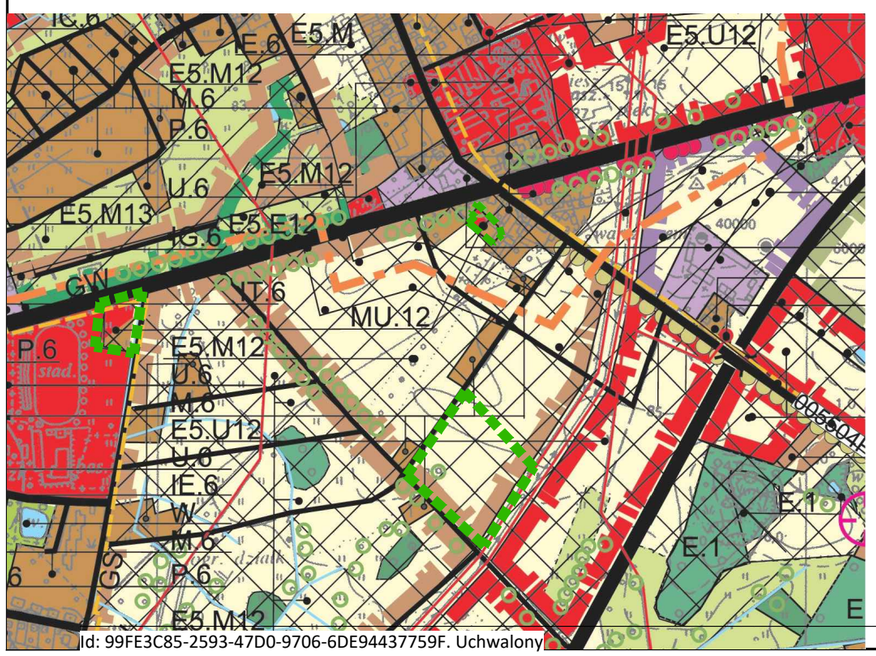
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Projekt:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU KRĘŻOŁY, CZĘŚCI OBRĘBU KRUSZYNA I CZĘŚCI OBRĘBU 2 MIASTA SULECHÓW	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów | NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	styczeń 2021
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU KRĘŻOŁY, CZĘŚCI OBRĘBU KRUSZYNA I CZĘŚCI OBRĘBU 2 MIASTA SULECHÓW

Załącznik Nr 1b do uchwały Nr 0007.322.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 16 lutego 2021 r.

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

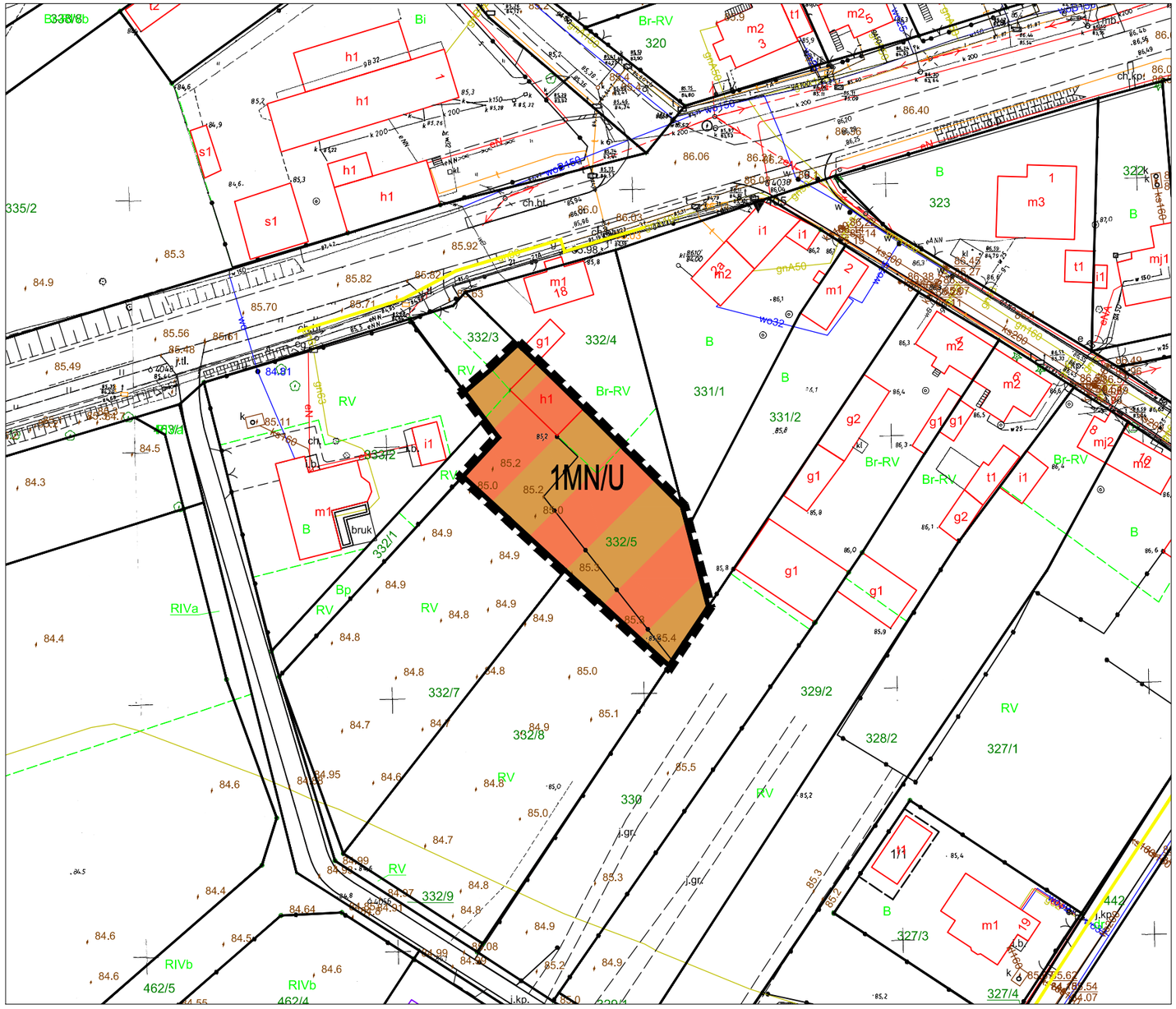
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

1MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

OZNACZENIA INFORMACYJNE

OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU



Projekt:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU KRĘŻOŁY, CZĘŚCI OBRĘBU KRUSZYNA I CZĘŚCI OBRĘBU 2 MIASTA SULECHÓW	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak ul. Długa 21. 95-030 Rzgów | NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	styczeń 2021
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU KRĘŻOŁY, CZĘŚCI OBRĘBU KRUSZYNA I CZĘŚCI OBRĘBU 2 MIASTA SULECHÓW

Załącznik Nr 1c do uchwały Nr 0007.322.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 16 lutego 2021 r.

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

N

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

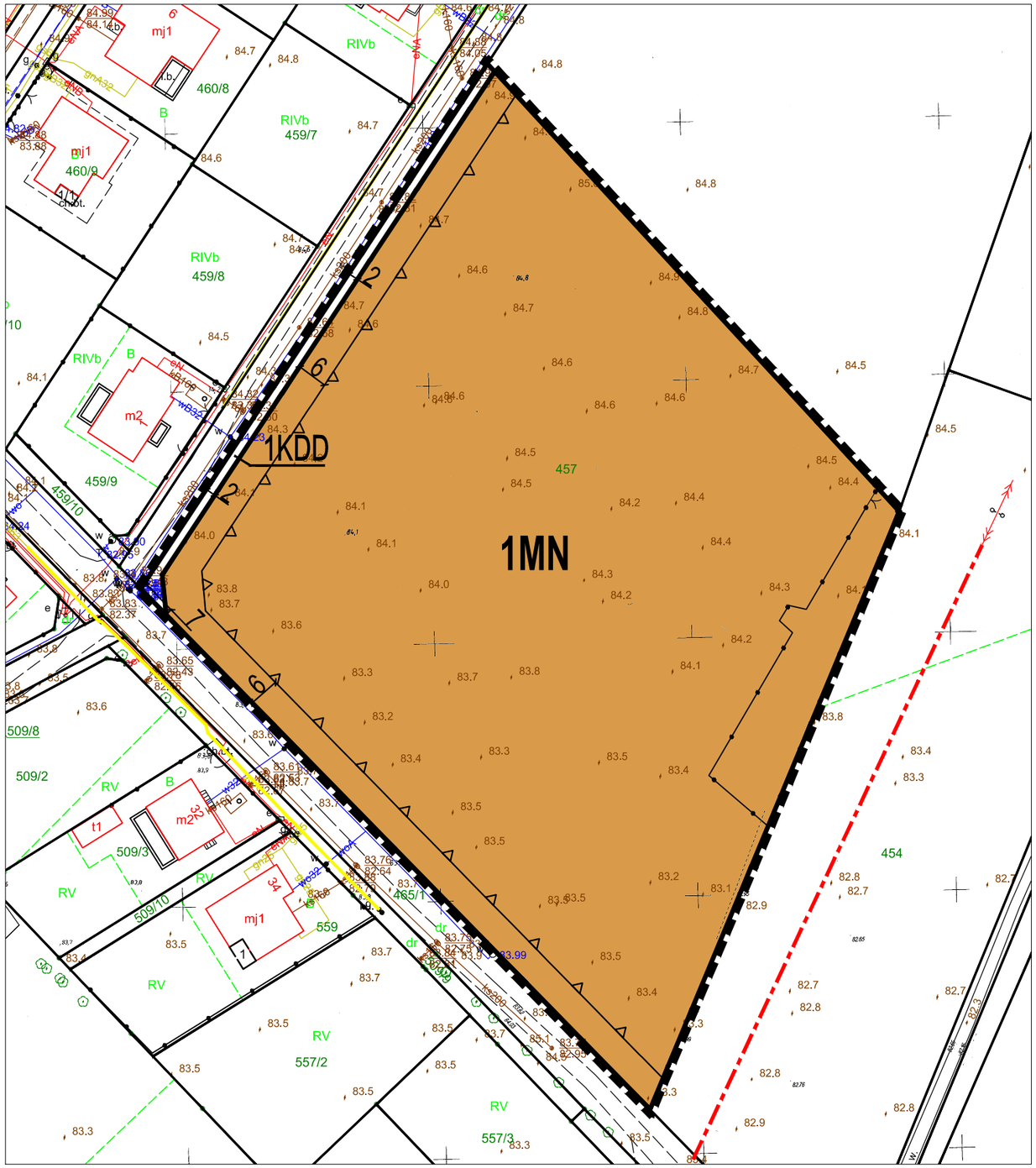
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- 1MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- 1KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU
- OŚ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



Projekt:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBU KRĘŻOŁY, CZĘŚCI OBRĘBU KRUSZYNA I CZĘŚCI OBRĘBU 2 MIASTA SULECHÓW	
Opracowanie:	MONDRA design mgr inż. arch. Łukasz Woźniak | ul. Długa 21. 95-030 Rzgów |NIP:728 255 84 25 Regon:100540236	
Etap:	UCHWALENIE	
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Łukasz Woźniak mgr Tomasz Kasperowicz	styczeń 2021
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.322.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 16 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu, Rada Miejska w Sulechowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]).

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.322.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 16 lutego 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w zmianie planu dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określane w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.322.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 16 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Sulechowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów

1.Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.[1)]), w związku z uchwałą nr 0007.170.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów, która określa granice obszarów objętych zmianą planu. Po szczegółowej analizie wniosków o zmiany ustaleń obowiązującego planu oraz analizie obowiązującego planu miejscowego zdecydowano się na sporządzenie zmiany planu zawierającego wszystkie elementy wymagane ustawą z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zastąpienie obowiązującego planu z 2010 r. nowym planem spełniającym aktualne wymogi ustawy.

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linie zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Tereny mają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

b)walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszary objęte zmianą planu na załącznikach nr 1 i 3 nie są zabudowane. Natomiast na działce na załączniku nr 2 zlokalizowany jest budynek. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszarów zmiany planu i jego sąsiedztwa określono maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrie i rodzaj dachów w nawiązaniu do obowiązującego na tym obszarze zmiany planu miejscowego. Dodatkowo ustalono kolorystkę stosowanych dachów.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086, 1378 z 2021 r. poz. 11

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla poszczególnych terenów. W granicach obszarów objętych zmianą planu nie występują urządzenia melioracyjni szczegółowej. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1MW/U przechodzi ważny rów odwadniający. W granicach obszaru objętego zmianą plan nie występują grunty rolne klas I-III ani lasy, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt zmiany planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

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

Na obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

W celu spełnienia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Na rysunku zmiany planu oznaczono osie gazociągów, od których obowiązują strefy kontrolowane gazociągów określane zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację obiektów w sąsiedztwie gazociągów określono w przepisach odrębnych. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. W związku z typowo mieszkaniowym charakterem projektowanej zabudowy nie określono ustaleń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych.

f)walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie zmiany planu pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna. Nowy plan pozwoli na lepsze wykorzystanie potencjału nieruchomości przez ich właścicieli, zgodnie ze złożonymi przez nich wnioskami o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu.

g)prawo własności;

Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wymagała poszerzenia istniejącej drogi gminnej

i tym samym wykupu fragmentu nieruchomości prywatnej przez Gminę Sulechów, będącej zarządcą drogi.

h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty zmianą planu miejscowego nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i)potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez wprowadzenie zmian do obowiązującego planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zwiększą się wpływy z podatku od nieruchomości od działek objętych zmianą planu.

j)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszary objęte zmianą planu przylegają do dróg gminnych. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna, co zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia zmiany planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

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

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu zmiany planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.170.2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 21 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2020 r. do 21 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w pok. nr 120 w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Sulechów pod adresem: www.bip.sulechow.pl. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyły się w dniach 8-9 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. 104 w godzinach od 10:00 - 15:00. Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2021 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu zmiany planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków i uwag do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Sulechowie.

m)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W pasach drogowych dróg bezpośrednio graniczących z obszarami objętymi zmianą planu występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszarów objętych zmianą planu. Ustalenia określają zasady budowy infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalanie zmiany planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości. Nowe ustalenia pozwolą na lepsze wykorzystanie potencjału nieruchomości przez ich właścicieli, zgodnie ze złożonymi przez nich wnioskami. Przedmiotowa zmiana planu na działce 294/15 położonej w obrębie 2 miasta Sulechów ma na celu umożliwienie zlokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast w obrębie Krężoły pozwoli na poprawę standardów zabudowy dla działki 457 oraz umożliwienie lokalizowania zabudowy usługowej na działce 332/5.

Projektowane zmiany spowodują poszerzenie istniejącej drogi. Fragment drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD będzie musiał być wykupiony przez Gminę Sulechów. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.170.2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Krężoły, części obrębu Kruszyna i części obrębu 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu miejscowego w terminie do dnia 21 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2020 r. do 21 grudnia 2020 r. w siedzibie

Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w pok. nr 120 w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Sulechów pod adresem: www.bip.sulechow.pl. Dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyły się w dniach 8-9 grudnia 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, pok. 104 w godzinach od 10:00- 15:00. Uwagi mogły być wnoszone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2021 r. W terminie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragmenty już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Sulechowa oraz jego najbliższego sąsiedztwa. Obszary są już objęte planem miejscowym, który przeznacza je pod zabudowę. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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

W ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sulechów przyjętej uchwałą Nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 roku dopuszczono możliwość realizacji przystąpień wynikających z bieżących potrzeb gminy. W związku z powyższym należy stwierdzić zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy wykonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Sulechów.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Fragment drogi gminnej oznaczony symbolem 1KDD będzie musiał być wykupiony przez Gminę Sulechów.
W przypadku zagospodarowania terenów 1MW/U, 1MN/U i 1MN gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW/U, 1MN/U i 1MN będzie miała zastosowanie ustalona stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.