UCHWAŁA NR 0007.393.2021
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 5 lipca 2021 r.

o zmianie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije

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, 1378, z 2021 r. poz. 1038), art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. W uchwale Nr 0007.218.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020 r. poz. 1176 z dnia 27 kwietnia 2020 r.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 ust. 5 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.”.;

2) w § 2:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wyznacza się tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, tj. pod lokalizację baz, warsztatów, magazynów, obiektów przemysłowych, transportowych, składowych - oznaczone symbolem **P-1**, na których:

1) ustala się:

a) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 70% powierzchni działki;

b) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 20% powierzchni działki, zagospodarowany zielenią;

c) maksymalną wysokość zabudowy: do 35m, kominów i masztów do 50m;

d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,1 do 1,2;

e) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, spadziste wielospadowe o nachyleniu połaci 20^{O}-45^{O} lub o innym kształcie;

f) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg, z wyjątkiem drogi ekspresowej S3;

g) co najmniej 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych;

2) dopuszcza się:

a) kondygnacje podziemne;

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacje;

c) podział terenu na działki;

d) wydzielanie i realizację ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym dróg pożarowych;

e) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.”.,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Wyznacza się tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, tj. pod lokalizację baz, warsztatów, magazynów, obiektów przemysłowych, transportowych, składowych - oznaczone symbolami: **P-2**, na których:

1) ustala się:

a) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4m wzdłuż granicy z terenem ogrodów działkowych **ZD**,

b) powierzchnię zabudowy stanowiącą maksymalnie do 80%,

c) teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 10% powierzchni działki, zagospodarowany zielenią,

d) maksymalną wysokość zabudowy: do 45m, kominów i masztów do 60m,

e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce od 0,1 do 1,2,

f) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, spadziste wielospadowe o nachyleniu połaci 20º-45º lub o innym kształcie,

g) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg, z wyjątkiem drogi ekspresowej S3,

h) co najmniej 1 miejsce parkingowe utwardzone na 5 osób zatrudnionych,

i) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, towarzyszących funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 10, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów,

j) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, o których mowa w lit i, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie których:

- oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych oraz uciążliwości odorowych,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,

- obowiązuje maksymalna wysokość instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – 5 m;

2) dopuszcza się:

a) kondygnacje podziemne,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym trafostacje,

c) podział terenu na działki,

d) wydzielanie i realizację ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym dróg pożarowych,

e) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych.”.,

c) w ust. 4:

- w pkt 2 lit. b wyrazy "- na terenach **ZP-2** i **ZP-3**;" i zastępuje się wyrazami: "- na terenie **ZP-3**;",

- w pkt 2 po lit. "b" dodaje się lit. "c" w brzmieniu:

„c) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, małej architektury, urządzenie stawów rybnych – na terenie **ZP-2**.”.;

3) w § 4:

a) pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) **ZD** - tereny rodzinnych ogrodów działkowych kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe - z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;”,,

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) na obszarze objętym planem zakazuje się działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyklingu odpadów, z wyjątkiem odpadów powstających w wyniku produkcji na terenach **P-2**;”.;

4) w § 5 ust. 1 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się punkty 7 i 8 w brzmieniu:

„7) Mozów 15 (AZP 59-15/28);

8) Mozów 16 (AZP 59-15/29).”.;

5) w § 10:

a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie odbiorców oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się możliwość wykorzystania energii elektrycznej wytworzonej w ramach inwestycji na zaspokojenie potrzeb własnych wytwórcy.”,,

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Odnośnie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników naziemnych gazu skroplonego na terenach **P-1**, **P-2**;

2) dopuszcza się możliwość wykorzystania biogazu wytworzonego w ramach inwestycji na terenach **P-2** w celu zaspokojenia własnych potrzeb energetycznych wytwórcy.”,,

c) w ust. 10 pkt 2 kropkę zastępuje się w przecinkiem i dodaje się zdanie:

„za wyjątkiem terenów **P-2,** na których dopuszcza się biogazownie jako instalacje przyzakładowe, towarzyszące produkcji, o mocy do **2 MW**.”.

2. W rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wprowadza się zmianę polegającą na dostosowaniu załącznika do zmian tekstowych poprzez wkreślenie w granicach obszaru objętego zmianą:

1) granic stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW,

2) stanowisk archeologicznych nr "59-15/28" i "59-15/29".

§ 2. 1. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku zmiany planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią zmiany planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w zmianie planu, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 0007.218.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020 r. poz. 1176 z dnia 27 kwietnia 2020 r.)

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH: 3 MIASTA SULECHÓW, BRZEZIE K. SULECHOWA, MOZÓW I KIJE skala 1:2000

0 200m

OZNACZENIA:

granice terenu objętego planem

Obowiązujące ustalenia:

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

MN tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

U tereny o funkcji usługowej

P-1 P-2 tereny o funkcji usługowo-technicznо-produkcyjnej

ZP-1 ZP-2 ZP-3 tereny zieleni ze zbiornikami wodnymi

RL tereny pod zalesienie w ramach rekultywacji wysypiska śmieci

ZL tereny lasów

R tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadowniczych

IE teren kontenerowej stacji elektroenergetycznej

granice obszaru objętego zmianą planu

granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW

KL teren eksploatacji złoża i późniejszej rekultywacji

ZD tereny rodzinnych ogrodów działkowych

KDG tereny dróg publicznych głównych

KDL teren drogi publicznej lokalnej

KDD tereny dróg publicznych dojazdowych

KDW tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

propozycja podziału terenu na działki

stanowisko archeologiczne

relikty dawnej cegielni

złoże gliny "Sulechów" IB 2344

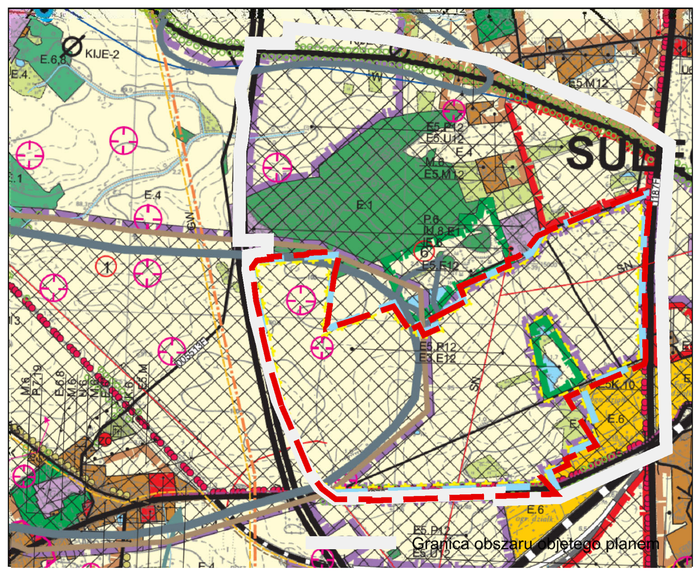
złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije" NR 4927

teren i obszar górniczy "Kije I"

złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije NE" 5507

Załącznik nr 1 do uchwały nr 0007.218.2020
Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 kwietnia 2020 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 0007.393.2021
Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 5 lipca 2021 r.



Granica obszaru objętego zmianą planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.189.2016 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 16 LUTEGO 2016 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.323.2021 Z DNIA 16 LUTEGO 2021 R.

złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije NE" NR 5507

KDG droga wojewódzka 277

złoże gliny "Sulechów" IB 2344

złoże ropy naftowej i gazu ziemnego "Kije" NR 4927

droga wojewódzka 278

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I USŁUG & MC SPÓŁKA Z O.O.
UL. KUPIECKA 21
65-426 ZIELONA GÓRA
TEL. (0-68)3202107, 3246087

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.393.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 5 lipca 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, 784 i 922) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Sulechowa dotyczącej rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije, stwierdza się że do wymienionego powyżej projektu zmiany planu miejscowego nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.393.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 5 lipca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. W obszarze objętym zmianą planu przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§ 2. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;
2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
6) innych środków zewnętrznych;
7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§ 3. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.393.2021

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 5 lipca 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów" oraz na podstawie uchwały nr 0007.225.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije, sporządzono projekt planu.

Obszar zmiany planu obejmuje tereny ok. 98 ha i położony jest w obrębie geodezyjnym 3 miasta Sulechów, w części w obrębie Brzezie k. Sulechowa, a w części w obrębie Mozów.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije, przyjęty uchwałą Nr 0007.218.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 kwietnia 2020 r. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, o którym mowa powyżej, na przedmiotowym obszarze wyznaczono tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, teren zieleni ze zbiornikami wodnymi oraz tereny dróg publicznych dojazdowych.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność korekty ustaleń dla terenów wskazanych w jej granicach, wynikająca z nowych potrzeb i rozpoznanych zmian co do kierunków zainwestowania terenów w szczególności umożliwienia lokalizacji instalacji z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW . Konsekwencją zmiany było wyznaczenie terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) na terenach oznaczonych w ww. planie jako P-2 (tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej) i możliwości jej wykorzystania do potrzeb własnych, co uregulowano w § 1 ust. 1 pkt 2, lit. b niniejszej uchwały. Wprowadzono również korektę ustaleń dla terenów ZP-2 (teren zieleni ze zbiornikami wodnymi) poprzez wykreślenie zapisów dot. rekreacji i wypoczynku, co wprowadzone jest w § 1 ust. 1 pkt 2 lit. c niniejszej uchwały. Powyższa zmiana, zgodnie z wnioskiem przyszłego inwestora, wprowadza również możliwość przetwarzania odpadów powstających podczas produkcji na terenie oznaczonym P-2, w celu zasilania biogazowni będącej instalacją przyzakładową, o której mowa w § 1 ust. 1 pkt 3 lit. b niniejszej uchwały.

Ponadto w trakcie procedury, w wyniku ustaleń z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zaistniała konieczność uzupełnienia uchwały oraz załącznika graficznego uchwały o stanowiska archeologiczne: Mozów 15 (AZP 59-15/28) i Mozów 16 (AZP 59-15/29).

Projekt zmiany planu został wykonany w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzenia pozostałych regulacji określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, ze względu na brak podstaw do ich określenia - nie stanowi to przedmiotu zmiany planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy tj. zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez: zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta Sulechowa oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń do projektu planu do 11 sierpnia 2020 r. nie wpłynęły wnioski), wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 25 maja 2021 r. do 15 czerwca 2021 r., zorganizowanie dyskusji publicznej w dniu 9 czerwca 2021 r. oraz zbieranie uwag do dnia 30 czerwca 2020 r. Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. W ujęciu perspektywicznym uchwalenie planu należy uznać za korzystne, ze względu na możliwość inwestycji i zainicjowania wpływów z tytułu podatków od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju i urbanizacji obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym i systematycznym wpływem budżetowym.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów zatwierdzonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. zmienionego uchwałami: Nr 0007.378.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lipca 2017 r., Nr 0007.125.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lipca 2019 r., Nr 0007.169.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r., Nr 0007.254.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 września 2020 r., Nr 0007.267.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 października 2020 r., Nr 0007.323.2021 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2021 r.

Gmina podjęła uchwałę nr 0007.70.2019 z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sulechów, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której wskazano, częściową nieaktualność dokumentu Studium oraz miejscowych planów.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, iż podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską w Sulechowie jest zasadne.