UCHWAŁA NR 0007.717.2024
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 0007.622.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;

5) danych przestrzennych – załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 0007.622.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan 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;

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

5) 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;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

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

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

9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

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

1) zasad kształtowania krajobrazu;

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

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

1) granica zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 7 listopada 1957 roku (500 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.;

2) zespół urbanistyczno-krajobrazowy ze strefą ochrony krajobrazowej wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31 stycznia 1975 r. (1000 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.;

3) granica parku przydworcowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 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 planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub wiata.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej 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.

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 planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

1) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 1KO;

2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP;

3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

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

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

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 dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

2. 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

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 7 listopada 1957 r. (500 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.

2. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31 stycznia 1975 r. (1000 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską park przydworcowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków dla którego ustala się:

1) nakaz zachowania historycznych alejek i układu zieleni;

2) uzupełnianie drzew gatunkami historycznie występującymi w granicach parku.

Rozdział 6
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Dla terenu **1KO** ustala się:

1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą komunikacji, w tym również wiat, altan, przystanków, poczekalni i toalet, stacji ładowania pojazdów, parkingów, tablic informacyjnych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,0001 i nie większy niż 0,1;

6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7 – 10 m;

7) maksymalna wysokość budynków – 7 m;

8) dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45^{O};

9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub z drogi 1KDD.

§ 11. Dla terenu **1ZP** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu, jako zieleń urządzona stanowiąca park przydworcowy;

2) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, wiat, altan, obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, alejek, ciągów pieszych i rowerowych, infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizacji budynków;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;

6) dachy o kącie nachylenia nie większym niż 45^{O};

7) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych.

§ 12. W granicach terenu **1KDD** ustala się możliwość remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy 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

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

1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5000 m^2

2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 50 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.

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

14.1. W granicach obszaru objętego planem, 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.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze 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.

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

4. Lokalizacja obiektów budowlanych i sposób zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie gazociągów określają przepisy odrębne.

5. Oznacza się na rysunku planu strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Rozdział 9
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu oraz za pomocą drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

2. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 0,0 m do 22,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) w granicach terenu 1KO należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla samochodów, na każde dwie osoby mogące przebywać jednocześnie w budynku;

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

3) na każde rozpoczęte 25 miejsc parkingowych dla samochodów należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) ustalenie o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc parkingowych;

5) 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

§ 16. 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 lub przebudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej;

2) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

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

1) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) dopuszcza się możliwość zagospodarowania ścieków w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

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

3) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe znajdujące się poza obszarem planu i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

4) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

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 sieci gazu przewodowego;

2) 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 wymogi przepisów odrębnych i norm 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. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje z zastrzeżeniem ust. 12.

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

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów 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 planu

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

Rozdział 12
Postanowienia końcowe

§ 18. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XLII/396/2006 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 22 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych 1 i 2 miasta Sulechów oraz części obrębu Kruszyna i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów – Brzezie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 91,poz.1688 z dnia 27 października 2006 r.).

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

Radosław Murkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.717.2024
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 27 lutego 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 MIASTA SULECHÓW

SKALA 1:1 000

0 10 25 50 (m)

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

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

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- KO TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

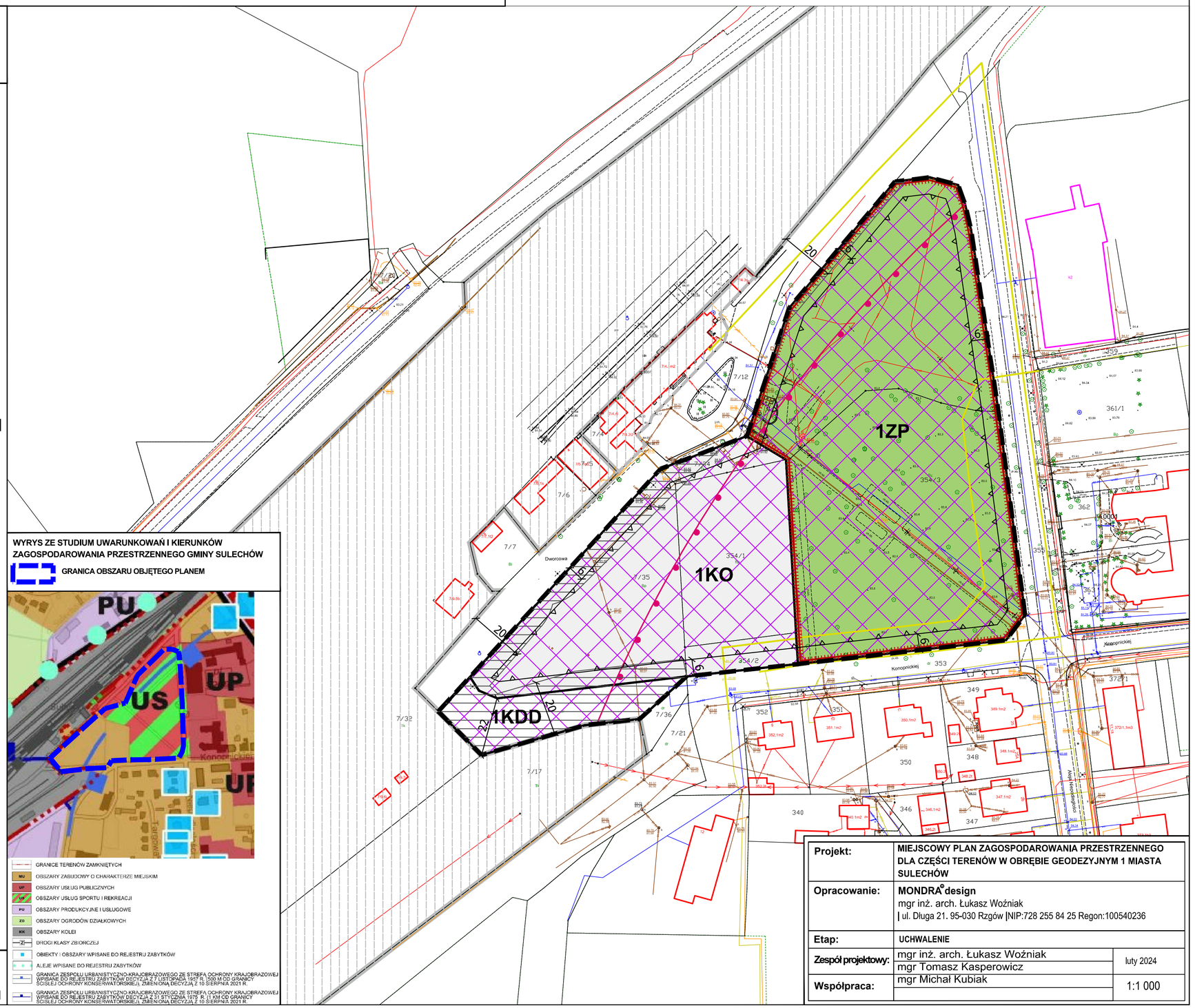
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO ZE STREFĄ OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z DNIA 7 LISTOPADA 1957 ROKU (500 METRÓW OD GRANICY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ) ZMIENIONĄ DECYZJĄ Z DNIA 10 SIERPNIA 2021 R.
- ZESPÓŁ URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWY ZE STREFĄ OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z DNIA 31 STYCZNIA 1975 ROKU (1000 METRÓW OD GRANICY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ) ZMIENIONĄ DECYZJĄ Z DNIA 10 SIERPNIA 2021 R.
- GRANICA PARKU PRZYDWORCOWEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW W SĄSIEDZTWIE OBSZARU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- OBSZAR KOLEJOWY

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GG-I.6642.1203.2023_0809_CL1



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- MU OBSZARY ZABUDOWY O CHARAKTERZE MIEJSKIM
- UP OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH
- UP OBSZARY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- PU OBSZARY PRODUKCYJNE I USŁUGOWE
- ZD OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- KK OBSZARY KOLEI
- DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ALEJE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO ZE STREFĄ OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z 7 LISTOPADA 1957 R. 1500 M OD GRANICY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ), ZMIENIONĄ DECYZJĄ Z 10 SIERPNIA 2021 R.
- GRANICA ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO ZE STREFĄ OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z 31 STYCZNIA 1975 R. (1 KM OD GRANICY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ), ZMIENIONĄ DECYZJĄ Z 10 SIERPNIA 2021 R.

Projekt:	**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 1 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	luty 2024
	mgr Tomasz Kasperowicz	
Współpraca:	mgr Michał Kubiak	1:1 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.717.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 27 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.717.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 27 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.[1)]) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- przebudowa drogi 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;

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

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy.

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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 0007.717.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 27 lutego 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów

1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm[1)]), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 0007.621.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów, która określa granice obszarów objętych planem.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowany jest park przydworcowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz zachowania historycznych alejek i układu zieleni oraz uzupełnianie drzew gatunkami historycznie występującymi w granicach parku. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i jego sąsiedztwa określono maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrie i rodzaj dachów w nawiązaniu do ładu przestrzennego i istniejącej zabudowy.

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 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. W granicach obszaru objętego planem 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.

W trakcie procedury planistycznej sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

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

W obszarze objętym planem zlokalizowany jest park przydworcowy objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz zachowania historycznych alejek i układu zieleni oraz uzupełnianie drzew gatunkami historycznie występującymi w granicach parku. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 7 listopada 1957 r. (500 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego ze strefą ochrony krajobrazowej wpisanego do rejestru zabytków decyzją

[1)] Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 31 stycznia 1975 r. (1000 metrów od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej) zmienioną decyzją z dnia 10 sierpnia 2021 r.

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

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 planu oznaczono osie gazociągów, od których obowiązują strefy kontrolowane gazociągów określane zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację obiektów w sąsiedztwie gazociągów określono w przepisach odrębnych. W granicach obszaru objętego planem, 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. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar położony jest przy dworcu kolejowym. Obszar objęty planem wyznacza teren zieleni urządzonej – park przydworcowy oraz teren obsługi komunikacji. Ustalenia zawarte w nowym planie miejscowym pozwolą na budowę centrum przesiadkowego na tym obszarze z perspektywą poprawy komunikacji i przepływu pasażerów w Gminie Sulechów zgodnie ze złożonym wnioskiem Burmistrza Sulechowa o przystąpienie do sporządzenia planu. W pasach drogowych dróg publicznych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosku Burmistrza Sulechowa o przystąpienie do sporządzenia planu. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała budowy nowych dróg gminnych.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w sąsiedztwie terenu zamkniętego przez który przebiega linia kolejowa. W sąsiedztwie obszaru klejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz przy wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu wynika z wniosku Burmistrza Sulechowa o przystąpienie do sporządzenia planu. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie budowy centrum przesiadkowego na tym obszarze, co przyczyni się do zwiększenia dostępności komunikacyjnej na terenie gminy Sulechów.

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

Obszary objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z dróg publicznych. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna, co zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia 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 planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.622.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 lipca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 15 grudnia 2023 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 8 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie - w Gazecie Lubuskiej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Sulechów oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej: www.bip.sulechow.pl.

Składanie uwag i wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu 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 występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego nowym planem. 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 planem 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 uchwalenie nowego planu wynika z wniosku Burmistrza Sulechowa o przystąpienie do sporządzenia planu. Nowe ustalenia umożliwią budowę centrum przesiadkowego na tym obszarze. Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. 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 0007.622.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 1 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 lipca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2023 r. do 22 grudnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 15 grudnia 2023 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 8 stycznia 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony równocześnie z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał 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

Obszar objęty planem stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Sulechowa z bardzo dobrym połączeniem z drogami o znaczeniu lokalnym. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez zbiorowe oraz 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 planu z wynikami analizy wykonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Sulechów. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. Realizacja projektu planu miejscowego zgodnie z nowymi wskaźnikami i warunkami zagospodarowania nie będzie generowała wpływów z podatku od nieruchomości. Gmina Sulechów będzie realizować na tym terenie inwestycję związaną z budową centrum przesiadkowego w celu poprawy komunikacji w Gminie Sulechów, w związku z tym nie jest wykluczona potrzeba przebudowy istniejącej drogi oraz rozbudowy lub przebudowy istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.