

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w Gminie Sulechów

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów” oraz na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.254.2016 z dnia 16 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w Gminie Sulechów i Nr 0007.214.2016 z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, sporządzono projekt planu.

Obszar planu obejmuje teren ok. 90 ha i położony jest w obrębie Nowy Świat przy południowej granicy miasta Sulechów. Na teren ten składają się nieruchomości użytkowane jako ogrody działkowe, w niewielkiej części obejmujące oczyszczalnię ścieków, na pozostałym obszarze użytkowane rolniczo. Poza zainwestowanymi fragmentami obszar nie jest zabudowany.

Plan sąsiaduje z terenami lasów, użytków rolnych, przy północnych granicach przebiega droga ekspresowa S3.

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody. Teren planu nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy dla przedmiotowego obszaru. Głównym jego celem jest wprowadzenie działalności przemysłowej, usługowej i produkcyjnej wraz z umożliwieniem wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono szczegółowe parametry budynków takie jak wysokość, geometria dachu i inne niezbędne do prawidłowego rozwoju elementy kształtowania przestrzeni.

Ponadto na terenach zabudowy, wyznaczonych planie, określa się udział powierzchni biologicznie czynnej w zależności od przeznaczenia na poziomie 15%-30% działki budowlanej, a powierzchnię zabudowy nie większą niż 50%-60% powierzchni działki budowlanej.

Teren objęty granicami projektu planu znajduje się w zasięgu uzbrojenia technicznego takiego jak sieci: elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe, gazowe. Przez obszar planu przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV. W planie dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z obsługą przedmiotowego terenu.

Na obszarze opracowania występują obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.) - teren lasu, w związku z powyższym niezbędne było przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie w § 9 pkt 6 uchwały miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

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 1 grudnia 2016 r. nie wpłynęły żadne wnioski), wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 1 sierpnia 2017 r. do 23 sierpnia 2017 r., zorganizowanie dyskusji publicznej w dniu 23 sierpnia 2017 r. oraz zbieranie uwag do dnia 19 września 2017 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 0007.378.2017 z dnia 20 lipca 2017 r..

Gmina nie posiada dokumentu, o którym mowa w art. 32 ust. 2 tj. zatwierdzonej uchwałą analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednakże przedmiotowy plan został sporządzony na podstawie dokumentu Studium, w którym zbadano punktowo zastane uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej i zdiagnozowano aktualność przyjętych ustaleń w zakresie przedmiotu Studium.

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 2017 r. poz. 1073), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.