

# Projekt

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

wersja z dnia 16 kwietnia 2018

ID projektu: SL\_005

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec  
uprawnienia urbanistyczne nr 1685  
uprawnienia do projektowania  
zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopizp

Projektanci:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka  
uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp  
mgr inż. Marta Wieczorek  
uprawnienia do projektowania zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

UCHWAŁA nr ...

RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia ... r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

### **Rozdział 1.** Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żadna ściana lub inny element konstrukcyjny budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż 1,5 m przez elementy budynku takie jak np. taras, balkon, okap, schody;
- 4) **plan** – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;
- 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług** – należy przez to rozumieć teren na którym funkcje usługowa i produkcyjna, w tym składowa i magazynowa, mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 10) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych, przez które rozumie się działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **urządzenie towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki i urządzeń budowlanych, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu lub urządzenia do najwyższej położonego punktu tego obiektu lub urządzenia.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wraz z ich symbolami literowymi;
- 5) wymiary [m].

§ 5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 2.**

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług – oznaczony symbolem P/U;
- 2) las – oznaczony symbolem ZL;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem KD-Z;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem KD-D.

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

§ 8. Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zapewnienie zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz zapewnienie dojazdów pożarowych;
- 2) zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, podlegają wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości 50 m i więcej;
- 3) stosowanie przepisów odrębnych, w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

### **Rozdział 3.**

#### Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

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

§ 12. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do wód i gruntu.

§ 13. Na obszarze objętym planem, obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie powierzchni terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, przekraczającego parametry określone w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 4.**

#### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem §15 oraz §16 ust.1;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub retencjonowanie, z zastrzeżeniem §16 ust. 2;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych, z zastrzeżeniem §17 ust. 1;
- 5) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 8 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń;
- 2) rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 3) budowę indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora.

§ 16. 1. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych obowiązuje stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych.

2. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:

- 1) utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW.

2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

3. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 18. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania w formie terenowej lub wbudowanej w ilości nie mniej niż:
  - a) 20 miejsc na 100 zatrudnionych,



- b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych;
- 2) na terenach dróg publicznych i w strefach ruchu obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które zawarte są we wskaźniku wskazanym w pkt 1;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania w granicach terenu objętego planem.

## **Rozdział 5.**

### Ustalenia szczegółowe

- § 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, urządzenia towarzyszące.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 50 m, w tym wysokość budynków nie większa niż 25 m;
  - 3) dachy symetryczne o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,4 oraz nie większy niż 0,7;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 60%;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
  - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 120°;
  - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- § 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL ustala się przeznaczenie: las.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz budowy budynków z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
  - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
  - 3) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) dachy płaskie o pokryciu innym niż określone w ust. 3;
  - 2) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90% powierzchni działki budowlanej.
- § 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują poszerzenie pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
- 1) chodnik;
  - 2) ścieżki rowerowe;
  - 3) zieleń przydrożną;
  - 4) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-D ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: od 19 m do 22 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, jak na rysunku planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżki rowerowe;
- 3) zieleń przydrożną;
- 4) elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

## **Rozdział 6.**

### **Przepisy końcowe**

§ 23. W części objętej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXIV/323/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 23 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów i części gminy Sulechów obręb Brzezie k. Sulechowa.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Sulechowie

## UZASADNIENIE

### do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia ... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów

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

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

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

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

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

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

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

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

Ww. usłtania zostały wprowadzone do projektu planu (w §11-13, §15, §16).

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubuskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gruntów, ze względu na brak takiej potrzeby.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) *przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko*.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

W ustaleniach planu nie zawarto zapisów dotyczących nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych oraz ochrony zabudowy przed oddziaływaniem akustycznym dróg, ponieważ nie występują tu tego rodzaju przeznaczenia. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w planie miejscowym poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W graniach planu nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Bliskość miasta Zielona Góra oraz dogodne położenie komunikacyjne determinują obszar gminy do rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KDZ i KDD. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego*



uwzględniano

w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób\*.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie miejscowym ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu\**. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

*Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Sulechowa w ustawowym terminie.*

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod główne elementy układu drogowego.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:**

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących

---

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

\* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

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

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej położonej częściowo w granicach jednostki osadniczej miasta Sulechów obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Gmina Sulechów nie sporządziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

*Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy\*.*

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny obiektów produkcyjnych oraz usług stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezina k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Sulechów oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Sulechowa uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Sulechowie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezina k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów.



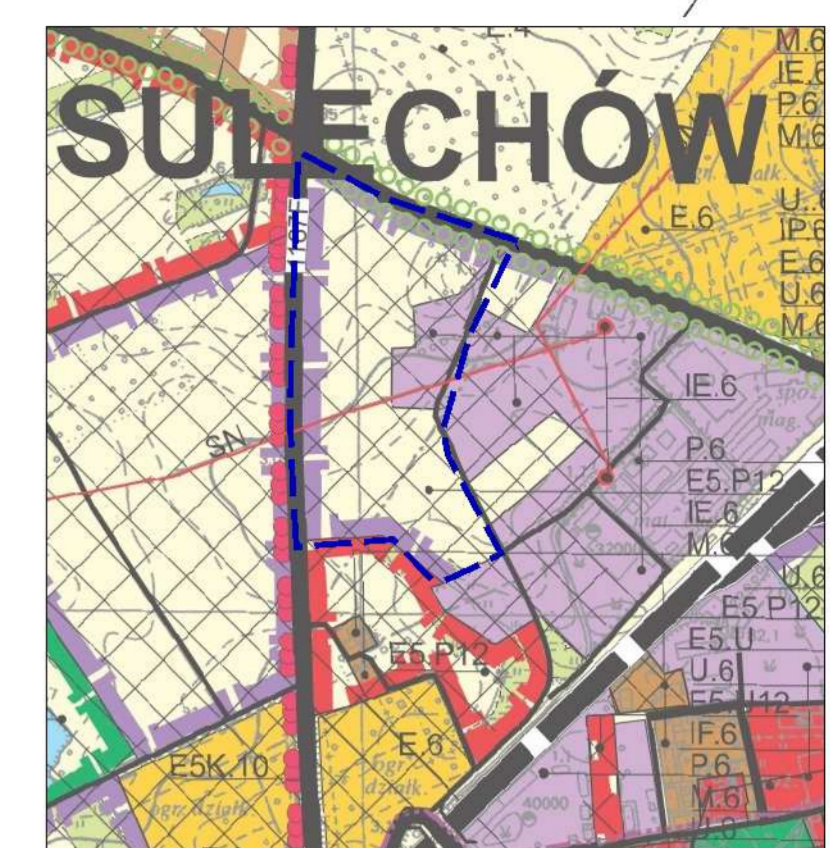


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



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

1KD-Z

8.0

1KD-D

8.0

1ZL

1P/U

0.4

20.0

6.0

### LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

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



Załącznik nr 1 do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia .....	Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie
	.....
	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Brzezcie k. Sulechowa i części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów
	skala rysunku <b>1:1 000</b>