

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta 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 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr 0007.171.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 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 zapewnić dostęp do drogi publicznej.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych i jest w zdecydowanej większości zabudowany. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i jego sąsiedztwa określono maksymalną wysokość zabudowy oraz geometrie i rodzaj dachów w nawiązaniu do obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego. Dodatkowo ustalono kolorystykę stosowanych dachów.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów z funkcją mieszkalną. W południowej części obszaru wyodrębniono osobnymi terenami rów odwadniający oraz teren zieleni bezpośrednio z nim graniczący. 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. Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

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

- 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 określone zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizację obiektów w sąsiedztwie gazociągów określono w przepisach odrębnych. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Tereny wyznaczone w projekcie planu są w zdecydowanej większości zabudowane. Obszar położony jest przy wjeździe na drogę ekspresową S-3, przez co ma bardzo dobre połączenie z drogami o znaczeniu ponadlokalnym. W pasach drogowych dróg gminnych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa i kanalizacja sanitarna. Ustalenia zawarte w nowym planie miejscowym pozwolą lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właścicieli, zgodnie ze złożonymi przez nich wnioskami o przystąpienie do sporządzenia planu.

- g) prawo własności;

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

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia planu. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości. Po zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu zwiększą się wpływy z podatku od nieruchomości od działek objętych planem.

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

Obszary objęte planem posiadają obsługę komunikacyjną z dróg gminnych. 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 0007.171.2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

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

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

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego 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 wniosków właścicieli nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia planu. Nowe ustalenia planu pozwolą

lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właścicieli, zgodnie ze złożonymi przez nich wnioskami. W wyniku zmian układu komunikacyjnego – po oddaniu do użytku nowej drogi ekspresowej S3 – tzw. „stara trójka” straciła status drogi krajowej, a pozostałe jej fragmenty są użytkowane jako droga gminna. Zgodnie z zaistniałą sytuacją, wartości wyznaczonych w obowiązującym planie nieprzekraczalnych linii zabudowy są nieaktualne i powodują zmniejszenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów sąsiadujących z drogą.

Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności poszerzania 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 0007.171.2019 z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i w obrębie 2 miasta Sulechów ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 marca 2020 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

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

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

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

Obszar objęty planem stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej najbliższego sąsiedztwa miasta Sulechowa z bardzo dobrym połączeniem z drogami o znaczeniu ponadlokalnym. Obszary są już objęte planem miejscowym, który przeznaczają je pod zabudowę. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

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

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności poszerzania dróg. W przypadku zagospodarowania terenów zgodnie z nowymi wskaźnikami i warunkami zagospodarowania określonymi w planie gmina może liczyć na zwiększone wpływy z podatku od nieruchomości. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie miała zastosowanie ustalona stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku

z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.