

UZASADNIENIE

do 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 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, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), 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 obowiązującego na tym obszarze planu miejscowego.

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.

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;

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 z dnia 7 listopada 1957 roku (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 z dnia 31 stycznia 1975 roku (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 na którym 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.

- 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 21 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 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 05 stycznia 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

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 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 21 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 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 05 stycznia 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony 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. Obszary są już objęte planem miejscowym, który przeznaczają je pod zabudowę oraz tereny zieleni. 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

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 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.