

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 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, poz. 2739), 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 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 zapewniony dostęp do drogi publicznej.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych i jest w częściowo 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 kolorystkę 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, zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu, recyklingu odpadów oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenu 1MN-U jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej. 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, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego

planem występują grunty leśne jednak uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w poprzedniej procedurze planistycznej.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.), 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. 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 częściowo 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 będzie wymagała budowy nowej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD.

- 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 0007.621.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 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 25 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 06 lutego 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 28 lutego 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 3 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa.

W związku z uwzględnieniem złożonych uwag, skorygowany projekt planu został wysłany do ponownych opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2024 r. do 21 maja 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 09 maja 2024 r. o godz. 13:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 czerwca 2024 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 wniosków i uwag 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 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. Nowe ustalenia planu przewidują konieczność budowy nowej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD. 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 0007.621.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym 2 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 25 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 06 lutego 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 28 lutego 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Do projektu planu złożono 3 uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza Sulechowa.

W związku z uwzględnieniem złożonych uwag, skorygowany projekt planu został wysłany do ponownych opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu ponownych opinii i uzgodnień projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2024 r. do 21 maja 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Sulechowie, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 09 maja 2024 r. o godz. 13:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 czerwca 2024 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

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 przewidują konieczności budowy nowej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD. 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.