

**UCHWAŁA NR 0007.64.2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 29 lipca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie  
geodezyjnym Nowy Świat**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) i w związku z uchwałą nr 0007.623.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwala dotyczy obszaru, którego granice ustalono w uchwale nr 0007.623.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 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) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

**§ 4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami będącymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 8) symbole przeznaczenia terenu.

**§ 5. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub wiata;
- 4) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, wraz z krzewami i drzewami gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 5) strefie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych – należy przez to rozumieć obszar działki na którym obowiązuje zakaz lokalizacji związanych z produkcją obiektów budowlanych, urządzeń i maszyn produkcyjnych, w tym linii produkcyjnych.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren produkcji lub usług oznaczony symbolem 1P-U;
- 2) teren infrastruktury technicznej lub zieleni oznaczony symbolem 1I-Z;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Wymagania dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz powierzchni zabudowy nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko określonych w przepisach odrębnych, poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, termicznemu przekształcaniu oraz recyklingu odpadów;
- 4) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 9. 1. Dla terenu **1P-U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
  - a) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją,
  - b) składów i magazynów, usług, budynków lub pomieszczeń biurowo-socjalnych lub technicznych,
  - c) obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z produkcją i wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną, w tym również o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
  - d) portierni, wiat, dróg wewnętrznych, parkingów i placów parkingowych, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 2,0;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7– 45 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków – 25 m;
- 8) dachy o dowolnej formie i geometrii;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

3. Przy lokalizacji zabudowy nakazuje się realizację w całości strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie podziemnej infrastruktury technicznej.

5. Ustala się strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych.

6. Granice terenu 1P-U są tożsame z granicami terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wykorzystujących energię słoneczną.

7. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można zlokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię słoneczną.

8. W strefie ochronnej o której mowa w ust. 7 oraz poza nią oddziaływanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW wykorzystujących energię słoneczną nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, drgań, szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych.

**§ 10.** Dla terenu **1I-Z** ustala się:

- 1) możliwość zachowania terenów zieleni nieurządzonej;
- 2) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, wiat, budowli i urządzeń związanych z melioracją i odwodnieniem terenów, zbiorników retencyjnych, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) maksymalna wysokość urządzeń i budowli – 10 m;
- 5) maksymalna wysokość wiat – 6 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojścia i dojazdy.

**§ 11.** Dla terenów **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń wodnych oraz podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej przez rów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie 1WS ustala się zakaz lokalizacji urządzeń i infrastruktury wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12. 1.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla terenu 1P-U – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 1I-Z – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Sulechów.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 13. 1.** W granicach obszaru planu, 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.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej 50 m nad poziom terenu lub większej, mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 14. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pomocą istniejących dróg publicznych bezpośrednio graniczących z obszarem planu lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojeżdża i dojazdy.

2. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) w granicach działek budowlanych należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkingowych dla samochodów:
  - a) dla obiektów związanych z produkcją oraz składów i magazynów nie mniej niż 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych,
  - b) dla usług nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla pozostałych obiektów nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 2) na każde rozpoczęte 20 miejsc parkingowych dla samochodów należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) ustalenie o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc parkingowych;
- 4) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
- 5) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, jeżeli zostaną ustanowione, minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 9.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 15. 1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) dopuszcza się możliwość zagospodarowania ścieków w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość wykorzystywania wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) z sieci gazu przewodowego;

2) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymogi przepisów odrębnych i norm w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. W strefie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowni.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu**

§ 16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr 0007.468.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w gminie Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz., 2783 z dnia 27 grudnia 2017 r.).

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sulechowie

**Radosław Murkowski**


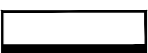
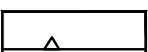
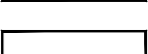
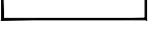









# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE GEODEZYJNYM NOWY ŚWIAT

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 0007.64.2024  
Rady Miejskiej w Sulechowie  
z dnia 29 lipca 2024 r.

## OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

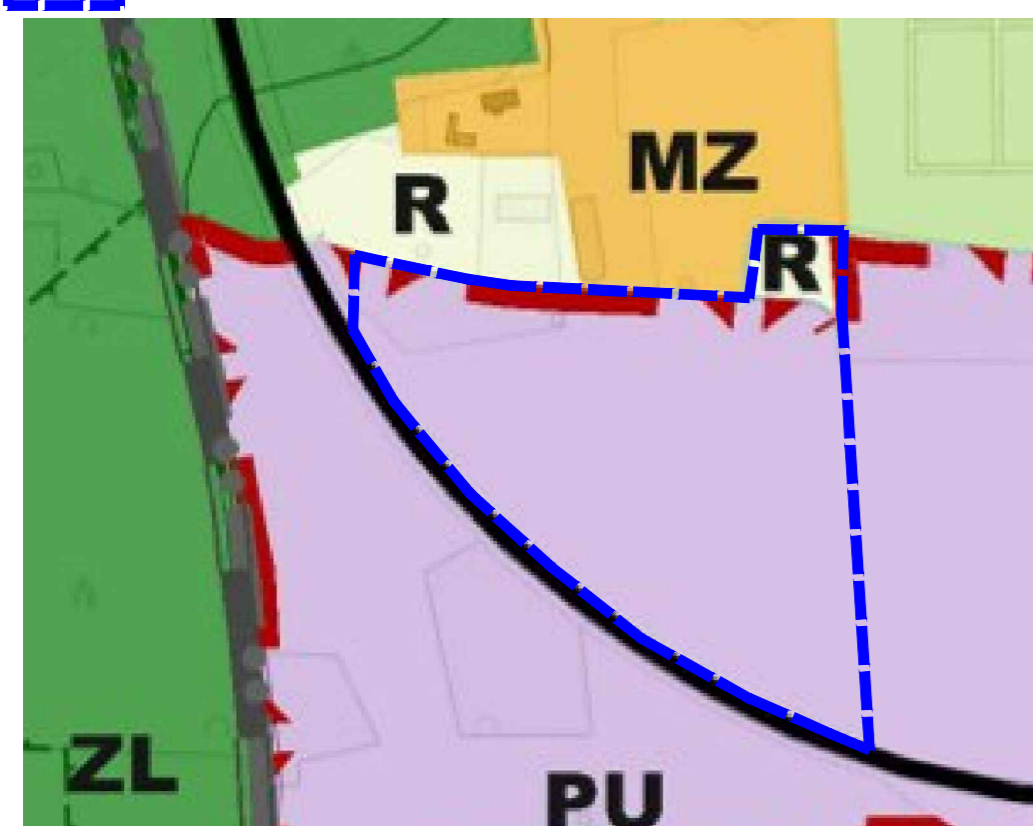
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD URZĄDZEŃ  
WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI  
O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH  
LUB URZĄDZEŃ PRODUKCYJNYCH
-  10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  P-U TEREN PRODUKCJI LUB USŁUG
-  I-Z TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ LUB ZIELENI
-  WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW

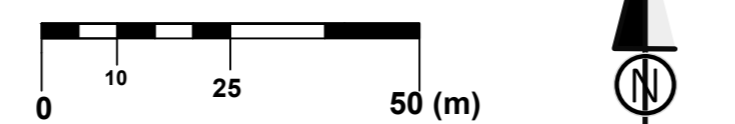
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



-  MZ OBSZARY ZABUDOWY O CHARAKTERZE WIEJSKIM
-  PU OBSZARY PRODUKCYJNE I USŁUGOWE
-  R OBSZARY ROLNICZE
-  ZO OBSZARY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
-  ZL OBSZARY LASÓW
-  ZI DROGI KLASY ZBIORCZEJ

GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW TOŻSAMIE Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

SKALA 1:1 000



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH: PL-2000  
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘDOWYCH  
KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GG-I.6642.1201.2023\_0809\_CL1



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.64.2024

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 29 lipca 2024 r.

### **ROZSTRZYgniĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Sulechowie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH  
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Sulechowie stwierdza, że, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- przebudowa drogi realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;

- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Zalacznik4.gml



## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie uchwały nr 0007.623.2023 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 Nowy Świat, która określa granice obszarów objętych planem. Ponadto na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy m. in. uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), na podstawie którego plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. w związku z uchwałą nr 0007.623.2023 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 Nowy Świat, która określa granice obszarów objętych planem.
- art. 67 ust. 3 pkt 4 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), zgodnie z którą przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

#### 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 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.

##### 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 przekształceniu, recyklingu odpadów oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. W północnej części obszaru wyodrębniono osobnymi terenami rów odwadniający oraz teren infrastruktury technicznej lub zieleni.

W granicach terenu 1P-U występują grunty rolne klasy I-III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego planem występują grunty leśne, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w procedurze planistycznej sporządzania obowiązującego od 2017 r. planu miejscowego. Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

Dodatkowo w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, w szczególności na teren zabudowy mieszkaniowej na północ od obszaru planu, plan ustala strefę zieleni izolacyjnej oraz strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się wyłącznie lokalizacje podziemnej infrastruktury technicznej. W strefie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych plan zakazuje lokalizacji związanych z produkcją obiektów budowlanych, urządzeń i maszyn produkcyjnych, w tym linii produkcyjnych.

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 strefę zieleni izolacyjnej oraz strefę zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń produkcyjnych. 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 drodze gminnej w niedalekim sąsiedztwie wjazdu na drogę ekspresową S-3, przez co ma bardzo dobre połączenie z drogami o znaczeniu ponadlokalnym. Ustalenia zawarte w nowym planie miejscowym pozwolą w pełni wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właściciela, zgodnie z złożonym wnioskiem 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 wniosku właściciela nieruchomości 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 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 wniosku właściciela 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 i kanalizacja sanitarna, 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 sporządzeniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.623.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat 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 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 9 maja 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 czerwca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag 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 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 Sulechów.

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 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.

W granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody oraz obszary lub obiekty objęte ochroną konserwatorską. Grunty rolne klasy III oraz leśne przeznaczone pod zabudowę posiadają odpowiednie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu wynika z wniosku właściciela nieruchomości o przystąpienie do sporządzenia planu. Nowe ustalenia planu pozwolą lepiej wykorzystać potencjał nieruchomości przez ich właściciela, zgodnie ze złożonym przez niego wnioskiem. Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. W pasach drogowych występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja sanitarna zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Sulechowie uchwały nr 0007.623.2023 z dnia 18 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat 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 29 kwietnia 2024 r. do 21 maja 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów, w godzinach pracy urzędu. Dnia 09 maja 2024 r. o godz. 12:00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 5 czerwca 2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nowe ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg. W sąsiedztwie obszaru objętego planem występuje sieć wodociągowo-kanalizacyjna oraz droga gminna, jednak po zagospodarowaniu terenu w sposób zgodny z planem nie można wykluczyć konieczności przebudowy sieci wodno-kanalizacyjnej oraz przebudowy drogi. 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.

W związku z powyższym uchwalenie przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.