

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przez ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzynkowo, Górki Małe**

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, 572, 1463, 1688) oraz 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. 65 ust. 1 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: Cigacice, Górzynkowo, Górki Małe, nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów uchwalonego uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

06.03.2024r.

*Leontyna Przewoźcka-Grzegorzczyn*  
radca prawny

R - ZG/321

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739;

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Tereny położone w obrębie geodezyjnym Górzynowo, są to tereny objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górzyn Małe, Cigacice i Górzynowo - uchwała nr 0007.416.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 września 2017 r., zgodnie z którym są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny dróg wewnętrznych. Przedmiotowy obszar wymagał zmiany ustaleń planu poprzez wykreślenie strefy ochronnej od napowietrznej linii średniego napięcia, której przebieg w części został zlikwidowany. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętym uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r., teren ten zlokalizowany jest w granicach obszaru zabudowy o charakterze wiejskim, oznaczonym na rysunku studium symbolem MZ.

Tereny położone w obrębie geodezyjnym Cigacice, w obszarze działek 298, 299, 300, 212/4, na wnioski właścicieli, planowane do przekształcenia w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w obszarze działki 110/3 – planowana do przekształcenia na teren usług porządku i bezpieczeństwa publicznego - pod działalność Ochotniczej Straży Pożarnej. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętym uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r., teren ten zlokalizowany jest w granicach obszaru zabudowy o charakterze wiejskim, oznaczonego na rysunku studium symbolem MZ.

Tereny położone w obrębie geodezyjnym Górzyn Małe, w zakresie działek nr 179/1 i 179/2 oraz w obrębie Cigacice, w zakresie działki nr 336. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wnioski właścicieli. Tereny objęte niniejszą uchwałą wymagały zmiany ustaleń planu poprzez wykreślenie strefy ochronnej od napowietrznej linii średniego napięcia, która na przedmiotowym odcinku została zlikwidowana oraz uregulowania przebiegu drogi publicznej klasy dojazdowej znajdującej się na dz. nr 337, 338 i 339 położonych w obrębie Cigacice i nr 186 i 184 położonych w obrębie Górzyn Małe. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętym uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r., teren ten zlokalizowany jest w granicach obszaru zabudowy o charakterze wiejskim, oznaczonym na rysunku studium symbolem MZ.

Tereny położone w obrębie Górzyn Małe, w zakresie działek 167 i 160/2 planowane do przekształcenia na wniosek potencjalnego inwestora, spółki Rockwool, który planuje użytkować ten teren jako teren zieleni wraz z możliwością posadowienia centrum konferencyjnego. Z przedmiotowego obszaru konieczne było wyznaczenie terenu przeznaczonego na poszerzenie publicznej drogi gminnej. Działka 139 stanowi własność spółki Rockwool, która zamierza obecny budynek mieszkalny przeznaczyć na centrum szkoleniowe dla wykonawców izolacji budowlanych wraz z parkingiem i ewentualnie niewielką halą magazynową na potrzeby centrum szkoleniowego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętym uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r., teren ten zlokalizowany jest w granicach obszaru zabudowy o charakterze wiejskim, oznaczonym na rysunku studium symbolem MZ.

Studium obszar zabudowy o charakterze wiejskim – MZ – charakteryzuje obszary wiejskiej zabudowy o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujące zarówno na terenach wiejskich. Przedmiotowe obszary charakteryzują się znaczącym udziałem zabudowy zagrodowej ponadto obszarami istniejącej oraz projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług w tym usług publicznych i usług komercyjnych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami i zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające studium dopuszcza zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zagrodową, rekreacji indywidualnej, tereny sportu i rekreacji, nieuciążliwą produkcję, przy czym poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie. W ramach zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy nie dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>, wszystkie przyszłe inwestycje muszą uznać priorytet ochrony terenów mieszkaniowo-usługowych; uciążliwość obiektów i urządzeń (hałas, emisja spalin itp.) nie może przekraczać dopuszczalnych norm na granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny położone w obrębie Górki Małe, w zakresie działek 142 i 297/11, wymagały uzupełnienia zapisów obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego o dopuszczenie na tym terenie lokalizacji infrastruktury technicznej w postaci urządzeń i zbiorników gromadzących wody opadowe. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętym uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r., teren ten zlokalizowany jest w granicach obszaru lasów, oznaczonego na rysunku studium symbolem ZL.

Tereny położone w obrębie Górki Małe, w zakresie działek 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 288/2, 288/6, dla których zmiany dotyczyły wprowadzenia zapisów o możliwości rekultywacji wyrobiska pokopalnianego i ujawnienia w planie miejscowym złoża kruszywa naturalnego "Górki Małe 1" zgodnie z decyzją Starosty Zielonogórskiego z dnia 29 czerwca 2018 r. znak OŚ.6528.1.2018. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przyjętym uchwałą Nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r., tereny te są zlokalizowane w granicach obszarów produkcyjnych i usługowych, oznaczonych na rysunku studium symbolem PU oraz w granicach obszarów lasów, oznaczonego na rysunku studium symbolem ZL.

Studium obszar o produkcyjny i usługowy – PU – charakteryzuje jako obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej – obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług komercyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz lokale mieszkalne dla właścicieli, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej. W zakresie zasad

zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: obowiązuje wydzielenie w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo; dopuszcza się lokalizację parkingów; dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

Natomiast obszar lasów – ZL, ustalenia Studium charakteryzują jako obszary istniejących lasów, rozumianych zgodnie z przepisami ustawy o lasach i jako tereny wyłączone z zabudowy kubaturowej.

Należy również wskazać, że studium z założenia jest dokumentem bardziej elastycznym, który stwarzając ramy swobody planowania miejscowego, pozwala na maksymalne uwzględnienie aktualnych warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu projektów planów miejscowych.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Sulechowie przedmiotowej uchwały.

