

Projekt

z dnia 11 lipca 2025 r.
Zatwierdzony przez
BURMISTRZ
Wojciech Soltys

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów przez ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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. 688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) uchwała się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Kargowskiej i ul. Babimojskiej, w obrębie geodezyjnym Krężoły, 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.

Opiniuję pod względem formalnoprawnym

Sulechów, dnia 11.07.2025.
Leontyna Przewięta-Grzegorzczyn
radca prawny

R - ZG/321

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. 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. W myśl art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przepisy art. 20 ustawy wymienionej powyżej, stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego.

Tereny objęte przedmiotowym projektem uchwały położone są w obrębie Krężoły w obszarze zwartej zabudowy wiejskiej. W skład opracowania wchodzi teren stanowiący głównie teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej usytuowane na wschód od ulic Kargowskiej i ul. Babimojskiej. Przedmiotowe tereny są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.239.2020 z dnia 18 sierpnia 2020 r., zgodnie z którym są to tereny położone w granicach obszaru 1km od granicy ścisłej ochrony zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa. Dla terenów położonych w granicach przedmiotowego obszaru, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, obowiązują ustalenia narzucone przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (np. kształt dachu, rodzaj pokrycia dachowego). W związku ze skreśleniem z rejestru zabytków części zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa na podstawie decyzji Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego i Sportu z dnia 10 sierpnia 2021 r. znak DOZ-OAiK.650.90.2018.UB, brak jest podstaw wprowadzania ograniczeń w ustaleniach planu miejscowego związanych ze strefą 1km od granicy ścisłej ochrony zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sulechowa.

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 (MZ), w niewielkim fragmencie w granicach obszarów produkcyjnych i usługowych (PU), obszarów usług (U) oraz obszarów usług publicznych (UP).

Studium obszar zabudowy o charakterze wiejskim (MZ) charakteryzuje jako obszary wiejskiej zabudowy o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występujące zarówno na terenach wiejskich, jak i częściowo na terenie miasta Sulechów; charakteryzują się znaczącym udziałem zabudowy zagrodowej. Obszary 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 dopuszcza się 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. Ponadto 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 m², 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.

Studium obszar 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. Jako obszary usług (U) w Studium wskazane zostały obszary istniejących i projektowanych usług komercyjnych wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokale mieszkalne dla właścicieli, wbudowane w budynki o funkcji podstawowej. Natomiast jako obszary usług publicznych (UP) to obszary istniejących i projektowanych ważniejszych podstawowych i ponadpodstawowych usług publicznych na wydzielonych działkach związanych z: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, sportem i rekreacją, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym, obiektami związanymi z zaspokajaniem potrzeb religijnych, takie jak świątynie, domy parafialne i klasztory, kaplice oraz siedziby wspólnot wyznaniowych i inne wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową (z zastrzeżeniem, iż zabudowa mieszkaniowa nie może występować samodzielnie) oraz niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną, drogami, zielenią.

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.

**Kierownik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego
i Obrotu Nieruchomościami**
- Damian Stachowiak