

106/2025
DRUK nr

Projekt

z dnia 15 lipca 2025 r.
Zatwierdzony przez
BURMISTRZ
Wojciech Sołtys

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych
w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat**

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 uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.43.2024 z dnia 21 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszarów objętych planem, przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granic 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekoć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - lico ściany budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) części podziemnych budynków,
 - b) elementów budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 9) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zielen towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren produkcji lub usług lub infrastruktury technicznej – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych – **P-U-IOP**;
- 2) teren zieleni urządzonej – **ZP**;
- 3) teren komunikacji pieszej i rowerowej – **KP**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie oraz z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) ustala się lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 9 oraz zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się zakaz realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2. W zakresie postępowania z odpadami:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami, w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) na terenie 1P-U-IOP dopuszcza się prowadzenie działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska oraz ustaleniami określonymi w §13 - §15.

4. Nakazuje się ochronę gleby przed zanieczyszczeniem przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub stosowanie w kotłowniach rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

- 1) tereny komunikacji pieszej lub rowerowej, oznaczone na rysunku symbolem KP;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem ZP.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu P-U-IOP:

- a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 1000m²,
- b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;

2) dla pozostałych terenów:

- a) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2m²,
- b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących lub dla regulacji granic.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. W strefie ochronnej terenu kolejowego, o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, wskazanej na rysunku planu, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

2. Na obszarze planu, w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Babimost, obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia, określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

3. 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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez drogi publiczne znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

- 1) drogę gminną klasy zbiorczej – ul. Zielonogórska;
- 2) drogę gminną klasy dojazdowej – ul. Inwestycyjną;
- 3) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Ustala się, przy modernizacji istniejących i projektowaniu nowych dróg, uwzględnienie, w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczenia:

- 1) utworzenie pasa zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew lub krzewów;
- 2) tworzenie lub rezerwowanie terenu wzdłuż dróg pod lokalizację ścieżek rowerowych.

4. Drogi dojazdowe ustala się jako drogi pożarowe do terenów zabudowy.

5. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc do parkowania: dla produkcji, usług i infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 4 osób zatrudnionych;
- 2) w przypadku lokalizacji na jednej działce kilku funkcji, wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy zsumować;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc parkingowych,
 - b) wiat,

- c) garaży;
- 4) dla produkcji i usług, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę, modernizację lub rozbudowę sieci wodociągowej.

§ 14. 1. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji,
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń, przed wprowadzeniem do kanalizacji, w oczyszczalniach zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
- 3) stosowanie zabezpieczeń uniemożliwiających przedostanie się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,
 - b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi

§ 16. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazowych;
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w szczególności sieci szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1P-U-IOP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji lub usług lub infrastruktury technicznej – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi,
 - b) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu: usług edukacji, usług nauki, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 4) miejsc do gromadzenia odpadów,
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, pochylnie, mury oporowe.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45°,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz realizowania nasadzeń zieleni, w pasie o szerokości 2m, wzdłuż sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszej i komunikacji rowerowej.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) urządzeń obsługi ruchu turystycznego;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej.

Rozdział 10. **Przepisy końcowe**

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. W zakresie objętym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie nr 0007.360.2013 z dnia 19 listopada 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezie k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 2435 z 26 listopada 2013 r.) oraz uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.468.2017 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.).

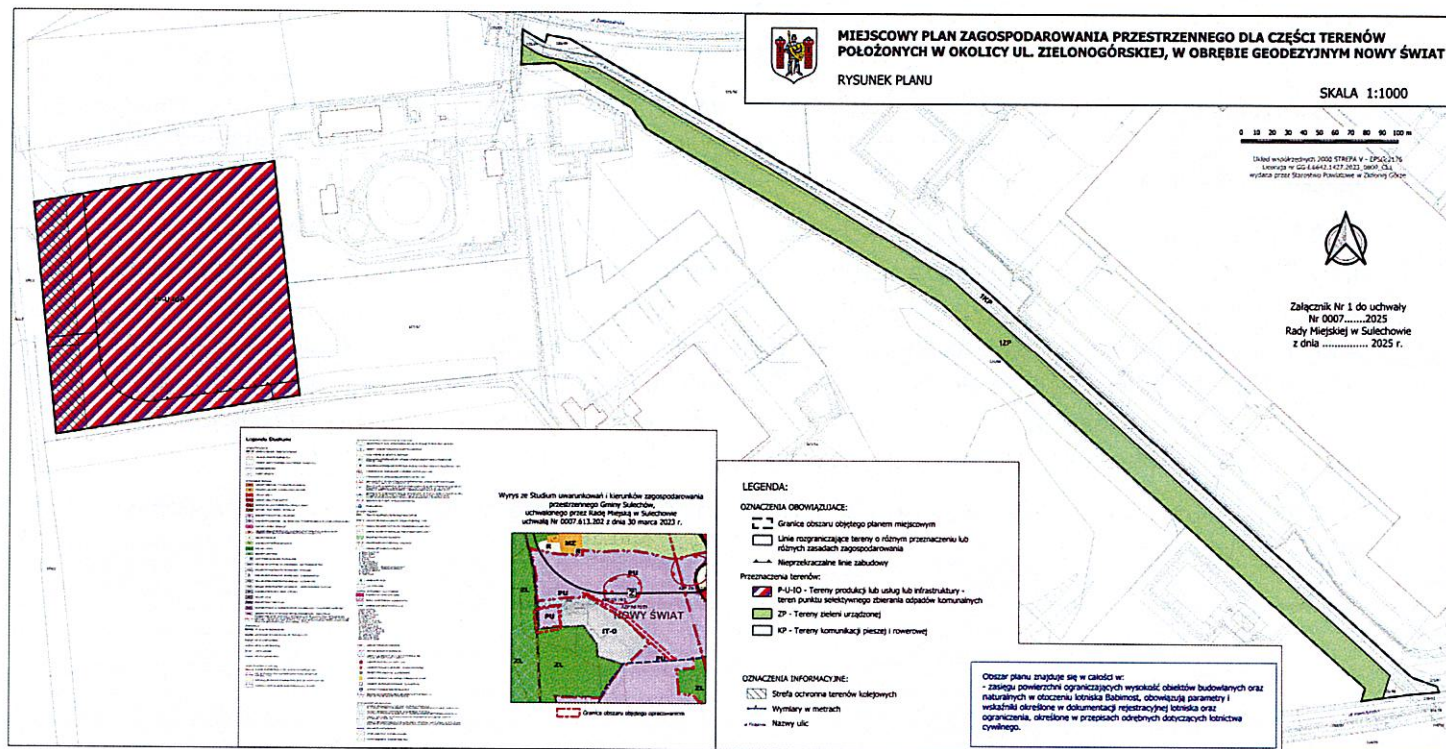
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

pod względem formalnoprawnym

15.07.2025r.

Leontyna Przyłocka-Grzegorzyn
radca prawny

R - ZG/321



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat

§ 1. Na podstawie art. 17 pkt 13 w związku z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w dniach od 20 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r., zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat. W ustalonym terminie, wpłynęła 1 uwaga.

§ 2. Burmistrz Sulechowa rozpatrzył uwagę dotyczącą ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat i nie uwzględnił uwagi.

§ 3. Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z projektem planu została przedstawiona Radzie Miasta Sulechowa poniższa tabela z uwagami, których Burmistrz Sulechowa nie uwzględnił.

§ 4. Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Miasta Sulechowa, nie uwzględnia uwag wymienionych w poniższej tabeli:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Uzasadnienie
1.	18.06.2025	Osoba prywatna	dz. nr 121/46 Nowy Świat (pozostawienie przeznaczenia terenu pod drogę publiczną dojazdową KDD)	Uwaga nieuwzględniona. Jednym z powodów opracowania planu miejscowego było wyznaczenie na dz. nr 121/46 Nowy Świat, ścieżki pieszo-rowerowej z zielenią urządzoną. Zieleni urządzonej ma równocześnie pełnić funkcję izolacyjną dla obszaru infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami. Natomiast droga publiczna planowana jest po granicy użytku leśnego i obszaru infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami równolegle do terenu dawnej linii kolejowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Miejska w Sulechowie uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych oraz ciągów pieszych i rowerowych;
- 2) realizacją chodników wzdłuż dróg publicznych;
- 3) realizacją i utrzymaniem terenów zieleni publicznej;
- 4) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.43.2024 z dnia 21 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat.

Na tej podstawie w dniu 23 września 2024 r. zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz możliwości składania wniosków do 18 października 2024 r.

Tereny objęte przedmiotowym projektem uchwały położone są w obrębie Nowy Świat w kierunku północno-zachodnim od zabudowań wiejskich wsi Nowy Świat. W skład opracowania wchodzi teren stanowiący teren: ścieżki rowerowej, działek drogowych oraz niezabudowanego terenu przylegającego do komunalnej oczyszczalni ścieków. Działki objęte projektem uchwały są własnością Gminy Sulechów.

Przedmiotowe tereny są objęte ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. w zakresie terenu niezabudowanego przed oczyszczalnią ścieków - w przeważającej części teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezina k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat, uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.360.2013 z dnia 19 listopada 2013 r., zgodnie z którym przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową, oraz w części objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Mozów, Brzezina k. Sulechowa, części obrębu 3 miasta Sulechów i części obrębu Nowy Świat, uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr XLV/432/2006 z dnia 27 października 2006 r., zgodnie z którym jest to teren kanalizacji.

2. w zakresie terenów przeznaczonych pod drogę wzdłuż zakładu utylizacji odpadów teren objęty jest miejscowym planem Zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w gminie Sulechów uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.468.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r., zgodnie z którym są to tereny przeznaczone pod drogę publiczną dojazdową.

Podjęcia prac projektowych dokonuje się na wniosek Burmistrza Sulechowa w związku z koniecznością utworzenia na terenach pomiędzy ścieżką rowerową, zakładem utylizacji odpadów terenu zieleni izolacyjnej oraz zmiany przeznaczenia działki niezabudowanej sąsiadującej z komunalną oczyszczalnią ścieków na teren częściowo do zagospodarowania na potrzeby oczyszczalni ścieków i częściowo pod planowane utworzenie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych PSZOK.

Przeprowadzono analizę zasadności przedmiotowego opracowania planu miejscowego, w tym jej zgodności z ustaleniami obowiązującego obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów. Sporządzenie przedmiotowego planu jest zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że: „*plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie*

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Sulechowie, do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.). Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., pismem znak WZŚ.411.134.2024.JF z dnia 3 października 2024 r.,

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze, pismem znak NZ.9022.4.24.2024 z dnia 10 października 2024 r.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie w/w organów:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - WZŚ.410.92.2025.EK z dn. 26. marca 2025 r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze – Opinia – NZ.9022.5.6.2025 z dn. 19 marca 2025 r.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu; przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru i zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;

- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; obszar objęty planem obejmuje tereny, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych były już wskazane pod zabudowę. Nie ingeruje więc w zwarte kompleksy gruntów rolnych czy leśnych. Miejsca lokalizacji zabudowy ograniczono poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz realizowanej drogi w formule ZRID;

- na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków czy strefy ochrony konserwatorskiej; w granicach projektu planu nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;

·plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie na cele inwestycyjne terenów położonych w granicach jednostki osadniczej, na styku z istniejącą zabudową, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz dyspozycjami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Podjęte decyzje planistyczne nie powodują rozproszenia zabudowy i nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej;

·dokument uwzględnia prawo własności, respektuje prawa nabyte; uwzględnia także potrzeby gminy w możliwie najwyższym stopniu, przy uwzględnieniu wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;

·plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;

·plan chroni interes publiczny – waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w projekcie planu ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego;

·w pracach planistycznych został zapewniony udział społeczności lokalnej, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

·plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr 0007.70.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sulechów. W ww. uchwale stwierdzono dopuszczalne opracowywanie zmian jednostkowych miejscowych planów na terenie gminy wskutek składanych nowych wniosków.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski, również te przed rozpoczęciem procedury planistycznej. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązujących planów miejscowych, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszary objęte planem leżą w granicach jednostek osadniczych, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Ocena skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w okolicy ul. Zielonogórskiej, w obrębie geodezyjnym Nowy Świat, wskazuje, że uchwalenie tego planu nie wpłynie znacząco na finanse gminy, inwestycje które są planowane w przedmiotowym terenie planowano zrealizować niezależnie od ustaleń planistycznych.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego miasta stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.

**Kierownik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego
i Obrotu Nieruchomościami**

Damian Stachowiak