

157/2025
RUK III

Projekt

z dnia 4 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

Wojciech Soltys

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne**

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 0007.46.2024 z dnia 21 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne, 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 rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - 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 rysunkach planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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. Ilekroć 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 tą 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) **teren** – 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) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze i higieniczno - sanitarne, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu terenu.

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.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 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. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się stosowanie pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni;

2) ustala się zakaz stosowania:

a) kolorów jaskrawych na elewacji;

b) listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

c) papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów spadzistych;

3) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

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

§ 6. 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 12 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:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) realizowania obiektów i urządzeń, które nie zapewniają dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy działki, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

c) lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować ograniczenie sposobu zagospodarowania działek sąsiednich.

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) dopuszcza się tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie właściciela nieruchomości.

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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 7. 1. W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne Sulechów 15 - AZP 59-15/13, ujęte w Ewidencji Zabytków i wskazane na rysunku planu, które należy uwzględnić przy zagospodarowywaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot o cechach zabytku, mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się teren obsługi komunikacji – KO.

2. Na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się ogólnodostępność z wyjątkiem ograniczeń dla obiektów budowlanych i urządzeń technicznych wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się stosowanie rozwiązań wg przepisów odrębnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

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) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;
- 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.

Rozdział 7.

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

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

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.

3. Wskazuje się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 50m od granicy terenu cmentarza oraz w odległości 150m od granicy terenu cmentarza, do uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu i lokalizowaniu obiektów budowlanych, w tym:

- 1) w strefie 50m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, zakładów produkujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w strefie od 50m do 150m od granicy cmentarza, zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów produkujących artykuły żywności, chyba że, teren w tych granicach posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

- 1) drogę lokalną – ulicę Kobaltową;
- 2) dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu.

Rozdział 9.

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. 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) ustala się zakaz realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego, z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym;
- 4) 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) ustala się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 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.

§ 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.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KO**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji, z wyłączeniem terenu obsługi podróży.

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

- 1) obiektów zaplecza administracyjnego i gospodarczego cmentarza;
- 2) zagospodarowania oraz urządzeń i obiektów towarzyszących, zapewniających prawidłowe korzystanie z tego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności:
 - a) obiektów zaplecza sanitarnego;
 - b) infrastruktury technicznej;
 - c) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
 - d) wiat;
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, pochylnie, mury oporowe;
 - f) zieleni urządzonej.

3. 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) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,4;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą drugorzędnych elementów dachu i tarasów,

c) dachy płaskie.

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

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 22. 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

§ 23. W zakresie objętym niniejszą uchwałą, traci moc uchwała 0007.380.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne i części terenów w obrębie geodezyjnym Krężoły (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego poz. 1693 z dnia 27 lipca 2017 r.).

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

04. 11. 2025r.
Leontyna Przewłocin-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 terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne

§ 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.), przeprowadzono konsultacje społeczne, w dniach od 20 maja 2025 r. do 20 czerwca 2025 r., zbierano uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne. W ustalonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), Rada Miejska w Sulechowie, nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne, oznaczonego w uchwale i na rysunku planu symbolem KO, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg;
- 2) realizacją i utrzymaniem parkingu przy cmentarzu komunalnym.

§ 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia.....2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne, przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.46.2024 z dnia 21 maja 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne.

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

Teren objęty przedmiotowym projektem uchwały położony jest w obrębie Obłotne przy planowanym cmentarzu komunalnym. Jest to teren niezabudowany stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Teren jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Obłotne o części terenów w obrębie geodezyjnym Krężyły, uchwalonym uchwałą nr 0007.380.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie dnia 20 lipca 2017 r., zgodnie z którym jest to teren usług i parkingu samochodowego.

Podjęcia prac projektowych dokonuje się na wniosek Burmistrza Sulechowa w związku z zamiarem nieodpłatnego przejęcia przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 589) nieruchomość może zostać przekazana na rzecz jednostki samorządu terytorialnego wyłącznie na cele realizacji zadań powierzonych tym jednostkom.

W związku z powyższym należy zmienić ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, poprzez usunięcie funkcji usługowej oraz określenia go, jako terenu obsługi komunikacji samochodowej, ściśle powiązanego z obsługą planowanego w sąsiedztwie cmentarza komunalnego.

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 terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne, 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.411.132.2024.JF z dnia 2 października 2024 r.,

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze, pismem znak NZ.9022.4.22.2024 z dnia 15 października 2024 r.

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

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – Opinia - WZŚ.410.89.2025.EK z dn. 25 marca 2025r.,

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze – Opinia – NZ.9022.5.8.2025 z dn. 24 marca 2025r.

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 i leśnych. Miejsca lokalizacji zabudowy ograniczono poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę oraz poprzez ustalenie niskich wskaźników zabudowy, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;

- na obszarze objętym planem znajdują się stanowisko archeologiczne, w planie zostały ustalone warunki jego ochrony; w granicach projektu planu nie występują 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 zmianie 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 zmiany 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 zmiany 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. 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 terenu położonego przy planowanym cmentarzu w obrębie Obłotne, wskazuje, że uchwalenie tego planu wpłynie na finanse gminy, co związane będzie z budową i urządzeniem cmentarza komunalnego, w tym niezbędnej infrastruktury na terenie oznaczonym symbolem KO.

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 na obszarze gminy, w zakresie realizacji zadań własnych gminy - cmentarza komunalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Przedłożony projekt uchwały uwzględnia w swej treści uwagi Wojewody Lubuskiego zawarte w rozstrzygnięciu nadzorczym nr IB-I.4131.11.2025.IWIT z dnia 17 października 2025 r.

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

Kierownik Wydziału -
Zagospodarowania Przestrzennego
i Obrotu Nieruchomościami
Damian Stachowiak