

DRUK nr¹⁸⁹

Projekt

z dnia 8 listopada 2019 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ
Wojciech Sołtys

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 2019 r.

o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, uchwalonego uchwałą Nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, zmienioną uchwałą nr 0007.378.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów i uchwałą nr 0007.125.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lipca 2019 r o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – ujednolicony tekst studium;
- 2) załącznik nr 2 – ujednolicony rysunek studium;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

§ 2. Tracą moc ustalenia zawarte w uchwale nr 0007.189.2016 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, zmienioną uchwałą nr 0007.378.2017 z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów i uchwałą nr 0007.125.2019 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 16 lipca 2019 r o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

^{08.11.2019r.}
Leonyna Przewięcia-Grzegorzczyn
radca prawny

R - ZG/321

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów

Zmiana studium dotyczy zmiany części tekstowej w zakresie parametrów oraz wskaźników urbanistycznych. Podstawę opracowania projektu zmiany stanowiła uchwała Rady Miejskiej w Sulechowie Nr 0007.41.2019 z dnia 19 lutego 2019 roku r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów.

Projekt przedmiotowej zmiany studium poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

Projekt zmiany studium w miesiącu kwietniu br. został przesłany do opiniowania i uzgodnienia z uprawnionymi organami i instytucjami. Z uwagi na zmianę studium w zakresie zmiany parametrów oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów uwagi dotyczące innych zapisów studium nie zostały uwzględnione.

W miesiącach czerwcu i lipcu br. zmiana studium została wyłożona do publicznego wglądu. Do wyłożonej zmiany studium wpłynęły dwie uwagi dotyczące zwiększenia parametrów oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów.

Burmistrz uwzględnił uwagi, które wpłynęły podczas pierwszego wyłożenia studium do publicznego wglądu, dotyczące:

- 1) zwiększenia parametru dopuszczalnej zabudowy budynków w zabudowie techniczno – usługowo – produkcyjnej z 35,0 m na 45,0 m,
- 2) zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z 0,65 na 0,7,
- 3) zmniejszenia maksymalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z 0,25 na 0,20.

Uzupełniony o ww. uwagi projekt zmiany studium został w miesiącu sierpniu br. ponownie przesłany do opiniowania i uzgodnienia z uprawnionymi organami i instytucjami.

Do kolejnej wersji zmiany studium wpłynęły opinie i uzgodnienia jednakże z uwagi na zmianę studium, jedynie w zakresie zmiany parametrów oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów uwagi, wniesone przez uprawnione organy, odnoszące się do innych zapisów studium nie zostały uwzględnione. Negatywna opinia RDOŚ w części dotyczącej zbyt dużego parametru wysokości zabudowy usługowej i przemysłowej nie została przez tut. organ uwzględniona. Zwiększenie parametru wysokości do 45 m nie spowoduje automatycznie lokalizacji zabudowy przemysłowej i usługowej o tej wysokości w całej gminie Sulechów. Jest to parametr maksymalny i w przypadku sporządzenia miejscowego planu zostanie ograniczony uwzględniając miejscowe uwarunkowania.

W miesiącach wrzesień – październik 2019 r. ostateczna wersja projektu zmiany studium została ponownie wyłożona do publicznego wglądu, a w wyznaczonym terminie nie wpłynęła do niej żadna uwaga.

Zmiana studium w zakresie wskaźników i parametrów zagospodarowania terenów szczegółowo opisana została w rozdziale "KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW,, na stronie 48 ujednoliconego tekstu studium - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Natomiast w ujęciu ogólnym przedstawia się następująco:

Wskaźnik **minimalnej i maksymalnej** intensywności zabudowy **netto**:
- mieszkaniowej jednorodzinnej **0,20 0,05 ÷ 0,30 0,60**;

- mieszkaniowej wielorodzinnej	0,50	0,10 ÷ 1,00	5,00;
- mieszkaniowo - usługowej	0,40	0,10 ÷ 1,00	5,00;
- usługowej	0,30	0,10 ÷ 0,80	2,00;
- techniczno - produkcyjnej	0,40	0,10 ÷ 0,70	1,20;
- rekreacji indywidualnej	0,10	0,05 ÷ 0,20;	

Maksymalny wskaźnik zabudowy powierzchni działki:

- mieszkaniowej jednorodzinnej	0,20 ÷ 0,25;	0,60
- mieszkaniowej wielorodzinnej	0,20 ÷ 0,25;	0,70;
- mieszkaniowo usługowej	0,20 ÷ 0,70;	1,00
- usługowej	0,30 ÷ 0,40;	0,70
- techniczno - usługowej - produkcyjnej	0,30 ÷ 0,60;	0,90
- zagrodowej	0,20 ÷ 0,30;	0,40;
- rekreacji indywidualnej	0,10 ÷ 0,15;	0,20

Minimalny wskaźnik biologicznie czynnej powierzchni działki:

- mieszkaniowej jednorodzinnej	- 0,55	0,30;
- mieszkaniowej wielorodzinnej	- 0,40	0,20;
- mieszkaniowo usługowej	- 0,30	0,00;
- usługowej	- 0,20	0,15;
- techniczno - usługowej - produkcyjnej	- 0,20	0,10;
- zagrodowej	- 0,60	0,30;
- rekreacji indywidualnej	- 0,70	0,50;

Parametry zabudowy (maksymalna liczba kondygnacji i wysokości wysokość):

- mieszkaniowej jednorodzinnej	3 kond.	11,0m.;	13,0
- mieszkaniowej wielorodzinnej	3÷5 kond.	15,0m.;	32,0
- mieszkaniowo usługowej	3÷5 kond.	10,0m.;	20,0
- usługowej	2 kond.	8,0m.;	20,0
- techniczno - usługowej - produkcyjnej	2 kond.	8,0m.;	45,0
- zagrodowej	2 kond.	8,0m.;	12,0
- rekreacji indywidualnej	2 kond.	11,0m.	10,0

Wobec powyższego, a także w wyniku konieczności zmiany parametrów oraz wskaźników zagospodarowania i zabudowy terenów w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Kierownik Wydziału
Zagospodarowania Przestrzennego
i Obrotu Nieruchomościami


Damian Stachowiak