

UCHWAŁA NR 0007.219.2025
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE

z dnia 17 czerwca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starej Winnej Góry
położonego w obrębie Górzykowo**

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 nr 0007.45.2024 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starej Winnej Góry położonego w obrębie Górzykowo uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starej Winnej Góry położonego w obrębie Górzykowo, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych – ze względu na brak takich terenów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak takiej potrzeby.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbol terenu;
- 2) obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%,

- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%,
 - c) tereny zagrożone ruchami masowymi;
- 3) oznaczenia informacyjne - powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych budynków w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobiei elewacji i innych podobnych elementów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **U** - teren usług;
- 2) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) **L** - teren lasu;
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalna wysokość budowli 49 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy budynków zwróconych ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach: obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” PLB080004 oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Kargowskie Zakola Odry", w odniesieniu do których obowiązują przepisy zawarte w ustawie o ochronie przyrody;

- 3) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Krajobrazu Priorytetowego Cigacice 08-315.42-256 (ID krajobrazu 1307), w odniesieniu do którego obowiązują wytyczne zawarte w uchwale Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie Audytu Krajobrazowego Województwa Lubuskiego.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1 obowiązują:
 - a) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych,
 - b) wyniesienie poziomu zerowego pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku ponad poziom odpowiadający 1% średniemu prawdopodobieństwu wystąpienia powodzi, wynikający z map zagrożenia powodziowego,
 - c) zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie konstrukcji oraz zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
 - d) w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy lub odbudowy istniejących obiektów budowlanych, zabezpieczenie przed wodami powodziowymi w sposób wskazany w lit. c;
- 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt. 1, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 4) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi, oznaczonych na rysunku planu, na których lokalizowanie zabudowy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem występowania istniejących zagrożeń.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 1000 m² dla terenów **U**;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż: 20 m dla terenów **U**;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR**,
- b) drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanej komunikacji drogowej wewnętrznej:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia utwardzona;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:
 - dla usług – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
 - 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
 - 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej, z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w §7,

- c) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,
 - b) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 10) w zakresie odpadów, w granicach planu, obowiązuje:
 - a) zakaz składowania, zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,01,
 - maksymalna - 0,8,
 - d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - e) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren usług z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego,
- b) uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna - 0,1,
 - maksymalna - 1,2,
- c) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 20° do 45° lub dachy płaskie,
- d) udział powierzchni zabudowy - nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się poszerzenie w obrębie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren lasu;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy,
- b) teren w części znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia §7.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - teren zieleni naturalnej,
- b) uzupełniające - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy z wyłączeniem uzbrojenia terenu,
- b) teren **1ZN** w części znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia §7.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sulechowie

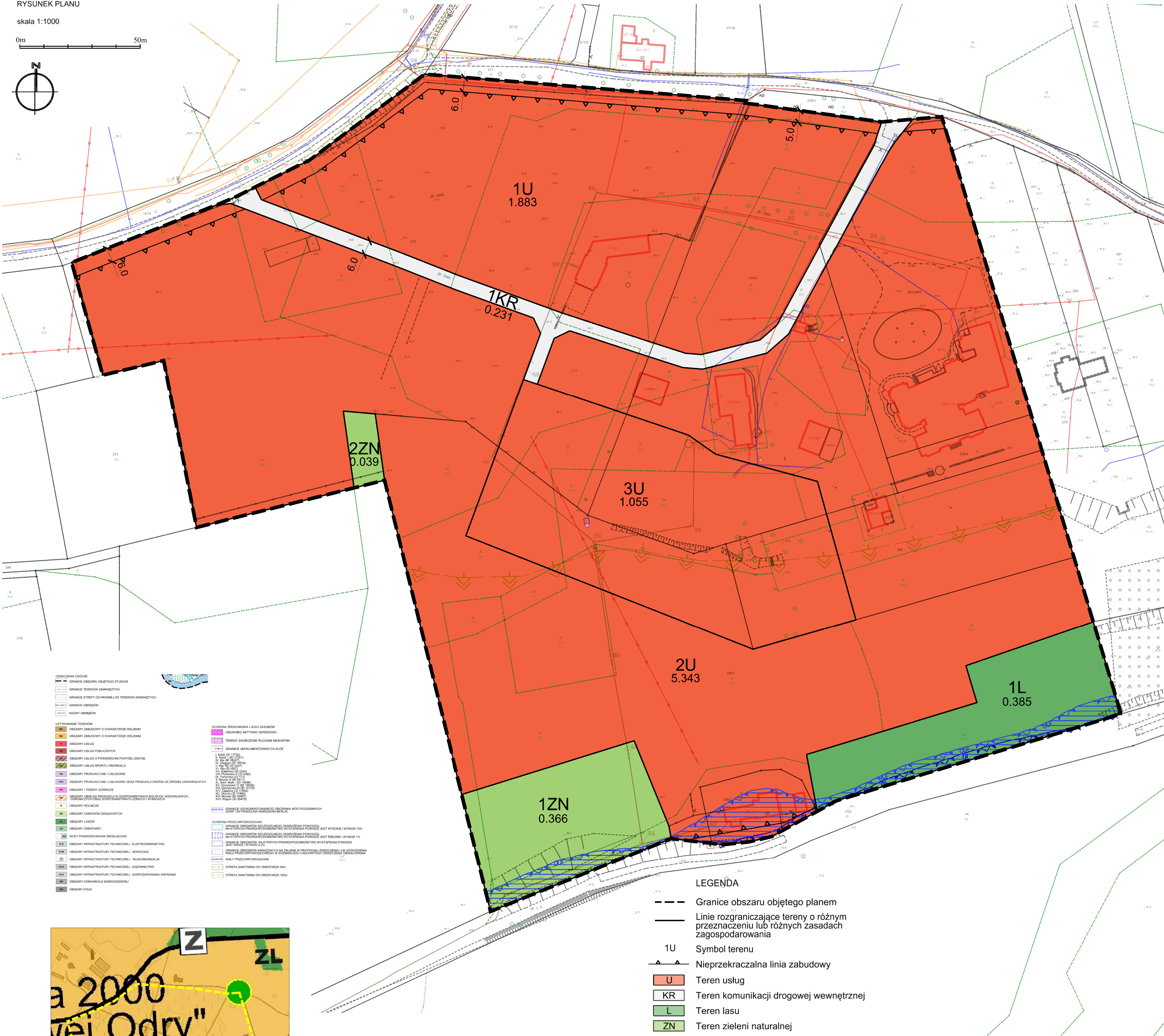
Radosław Murkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU STAREJ WINNEJ GÓRY POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GÓRZYKOWO

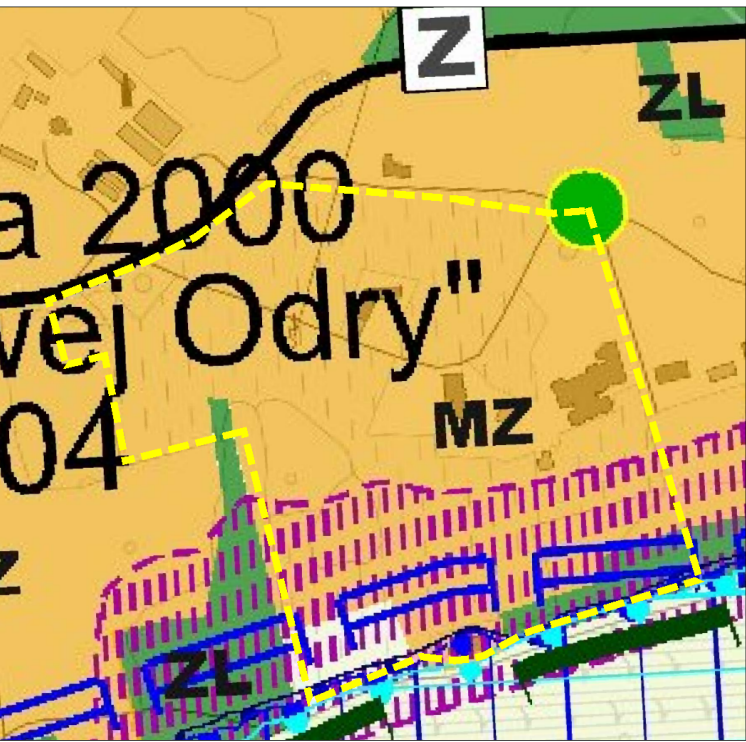
RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0m 50m



- LEGENDA**
- Granice obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1U Symbol terenu
 - ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - U Teren usług
 - KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - L Teren lasu
 - ZN Teren zieleni naturalnej
- OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW**
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - średnie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%
 - Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - wysokie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%
 - Tereny zagrożone ruchami masowymi
- Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach:**
- obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 "Dolina Środkowej Odry" PLB080004
 - specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Kargowskie Zakola Odry"
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- 0.214 Powierzchnia terenu w hektarach



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULECHÓW, UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR 0007.613.2023 RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 30 MARCA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU STAREJ WINNEJ GÓRY POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GÓRZYKOWO	
SKALA 1:1000	Załącznik nr 1 do uchwały nr 0007.219.2025 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 17 czerwca 2025 r.
Informacje o źródle pochodzenia materiału z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: STAROŚĆ ZIELONOGÓRSKI, licencja nr GK.6640.1.25.2024_0801_P z dnia 13.06.2024 r.	
Informacja o układzie współrzędnych: PL-2000 (strefa V) – EPSG:2176	
ZESPÓŁ AUTORSKI mgr inż. Włodzisław Kotla mgr inż. Grzegorz Szewczyk mgr inż. Monika Król SULECHÓW 2025	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 0007.219.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 17 czerwca 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.

§ 1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 0007.219.2025

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 17 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr 0007.45.2024 z dnia 21 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starej Winnej Góry położonego w obrębie Górzykowo. Na podstawie tej uchwały w dniu 20 września 2024 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Sulechów oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Obszar projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny istniejącej winnicy wraz z towarzyszącymi zabudowaniami usługowymi i produkcyjnymi w obszarze zwartej zabudowy wiejskiej, o powierzchni około 9 ha.

Na przedmiotowym terenie obowiązują zapisy *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębach geodezyjnych: Górki Małe, Cigacice i Górzykowo, uchwalonym uchwałą nr 0007.416.2017 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 25 września 2017 r.*, zgodnie z którym jest to teren w części zabudowy gastronomii, hotelarstwa, turystyki i rekreacji, w części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w części teren zieleni urządzonej oraz lasu.

Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach: obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” PLB080004, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Kargowskie Zakola Odry", Krajobrazu Priorytetowego Cigacice oraz w części w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru było rozszerzenie katalogu dopuszczonych inwestycji pozwalających na rozwój prowadzonej działalności, zgodnie z wnioskiem właściciela działek. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tereny objęte niniejszym projektem są to częściowo obszary zabudowy o charakterze miejskim, w katalogu którego mieści się m. in. możliwość lokalizacji usług oraz nieuciążliwej produkcji.

Projekt planu został wykonany w skali 1:1000, zgodnie z art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 2, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry;

1a) potrzeb zrównoważonego rozwoju – zostało spełnione poprzez kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i zabudowy sąsiedniej, w nawiązaniu do potrzeb i możliwości oraz charakteru obszaru opracowania;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 3) wymagań ochrony środowiska – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240, z 2024 r. poz. 731) – zostało spełnione w szczególności poprzez odpowiednią kwalifikację terenów zabudowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, odpowiedni dobór przeznaczeń w terenach, w sposób użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez maksymalną ochronę gruntów prywatnych możliwych do zainwestowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §9 Uchwały. W planie, w zakresie dostępności telekomunikacyjnej wprowadzono obowiązek realizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.

Na umieszczone w dniu 20 września 2024 roku ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioski nie wpłynęły.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 3 marca 2025 r. ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu miejscowego planu, polegających na:

- zbieraniu uwag w dniach od 3 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r.,

- wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z badaniem ankietowym w formie papierowej, w dniach od 11 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie konsultacji, w siedzibie Urzędu Miejskiego Sulechów, w dniu 27 marca 2025 roku odbyło się spotkanie otwarte na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na które przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Lubuskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §9 dotyczące zaopatrzenia w wodę;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej ze względu na brak terenów rolniczych w granicach planu;

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w spotkaniu otwartym na temat przyjętych rozwiązań.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §8 uchwały;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz wprowadzone w §8 Uchwały ustalenia;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wykorzystanie terenów zainwestowanych pod zabudowę kubaturową i zapewnienie korzystnych współczynników powierzchni biologicznie czynnej, a także zapewnienie rezerwy terenów zieleni w odpowiednim stosunku dla struktury zurbanizowanej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina podjęła uchwałę nr 0007.70.2019 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, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której wskazano, częściową nieaktualność dokumentu Studium oraz miejscowych planów.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa się w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został poddany konsultacjom społecznym.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci powiązań komunikacyjnych. Tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów” (uchwała NR 0007.613.2023 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 30 marca 2023 r.), przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć - określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie tej części gminy.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miejskiej w Sulechowie w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.