

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego planu jest regulacja zasad zagospodarowania na przedmiotowym terenie, a w szczególności umożliwienie lokalizacji inwestycji budowlanych na gruntach gminnych. Położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Poznańskiej (droga wojewódzka nr 137) oraz dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej, stanowią o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej przedmiotowego terenu. Dalekosiężnym celem sporządzenia planu jest racjonalny rozwój gminy Sulęcin i zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz ochrony przyrody.

Do sporządzenia planu przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr LXIII/395/22 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 25 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcin dla terenu położonego przy ul. Poznańskiej.

Obszar planu obejmuje grunty o powierzchni ok. 11 ha (w całości położony w obrębie ewidencyjnym Sulęcin 47) we wschodniej części miasta. Południową granicą obszaru stanowi ul. Poznańska (droga wojewódzka nr 137), za którą rozciąga się teren cmentarza komunalnego. Od zachodu teren objęty planem sąsiaduje z zabudową o charakterze mieszanym. Po stronie wschodniej znajduje się teren Głównego Punktu Zasilania oraz zabudowa produkcyjna. Natomiast od północy do terenu planu przylegają ogrody działkowe oraz tereny leśne. Obszar objęty planem w chwili obecnej nie jest użytkowany i na znacznej powierzchni podlega silnemu zarastaniu przez młode drzewa i krzewy. W związku z położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie GPZ na terenie objętym planem będą liczne napowietrzne linie elektroenergetyczne (głównie średniego, a niewielkim fragmencie także wysokiego napięcia).

Do chwili obecnej dla działki nr 110/3 obowiązywał plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXXII/261/2001 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 26 września 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulęcin dla terenu przy ulicy Poznańskiej. Plan ten wyznaczał na tym terenie m.in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ze względu na zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej nowych terenów, celowa była częściowa zmiana ustaleń przedmiotowego planu miejscowego. Natomiast niewielki fragment działki nr 109/3 jest położony w granicach planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XLIII/257/10 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu napowietrznej linii 110 kV relacji Lubiechnia Wielka – Sulęcin, w gminie Sulęcin. Przedmiotowa linia została zrealizowana, a ustalenia nowego planu umożliwiają wszelkie prace budowlane w jej zakresie.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulęcin przyjęte uchwałą Nr LXXVIII/482/23 Rady Miejskiej w Sulęcinie z dnia 29 maja 2023 r., dla przedmiotowego obszaru określa następujące funkcje kierunkowe: strefa peryferyjna (dominuje powierzchniowo) oraz strefa dróg. Strefa peryferyjna jest elastyczną strefą funkcjonalną umożliwiającą lokalizację zabudowy o charakterze mieszkaniowym, usługowym i produkcyjnym. Ponadto na części przedmiotowego obszaru dopuszczono lokalizację innych niż elektrownie wiatrowe wolnostojących urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW wraz ze strefą ochronną. Z kolei na większości obszaru objętego planem studium dopuszcza również lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Reasumując, ustalenia planu miejscowego stoją w zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w studium.

Należy również stwierdzić, że nie występuje konflikt pomiędzy ustaleniami przedmiotowego planu a zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2018 r. poz. 1163).

Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe dotyczące obszaru objętego planem zamieszczone zostały w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Z kolei zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych, realizacja ustaleń planu, powinna wywołać istotne dodatnie skutki finansowe dla budżetu gminy w postaci dochodów z tytułu sprzedaży działek gminnych, a w dalszej kolejności m.in. z tytułu podatku od nieruchomości.

[W OPRACOWANIU]

Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- a) teren usług lub produkcji oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter przede wszystkim inwestycyjny, a w niewielkim stopniu także regulacyjny. Ustalenia planu kształtują nowe struktury o charakterze strefy gospodarczej (usługowo-produkcyjnej). Przewidziane funkcje są wyznaczone i zlokalizowane w racjonalny sposób, zarówno peryferyjnie, jak i w nawiązaniu do ukształtowanej już struktury osadniczej. Rozplanowanie nowej zabudowy jest klarowne oraz zapewnia wystarczającą efektywność obsługi.

W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności parametry zagospodarowania i zabudowy, zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej, a także linie zabudowy.

Ponieważ plan przewiduje lokalizację funkcji gospodarczych oraz obejmuje duże działki, których geometria pozwala na realizację zaplanowanych funkcji, a dodatkowo stanowiące własność gminy Sulęcina, nie było konieczne określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlega wiele elementów mających zasadnicze znaczenie dla jakości przestrzeni m.in.: linie zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, geometria dachów. Ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania, które powinny zapewnić możliwość realizacji zabudowy o dobrych walorach architektonicznych uwzględniających uwarunkowania krajobrazowe. Ponadto dodatni wpływ na kształtowanie krajobrazu antropogenicznego powinno mieć zachowanie wysokich standardów zabudowy i zagospodarowania.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ustalenia planu uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W granicach przedmiotowego obszaru nie znajdują się żadne prawne formy ochrony przyrody. Teren nie jest objęty ochroną akustyczną.

W planie przyjęto nakazy i ustalenia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami oraz zapewnienie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na terenie całego planu miejscowego obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, a także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Właściwe uwzględnienie kwestii środowiskowych na terenie objętym planem zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Na terenie planu nie występują grunty rolne klas chronionych (ponadto teren znajduje się w granicach miasta), ani użytki leśne. W związku z powyższym nie występuje konieczność uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia planu uwzględniają kulturowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. Zachodnia część przedmiotowego terenu znajduje się w granicach otoczenia zabytku, którym jest zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Sulęcina, wpisany do rejestru zabytków na podstawie orzeczenia nr 76 z dnia 7 listopada 1957 r. oraz decyzji nr 2174/75 z dnia 31 stycznia 1975 r. i decyzji nr KOK-I-8/76 z dnia 22 października 1976 r. Dodatkowo zapisy planu regulują postępowanie względem prac w granicach ww. stanowiska oraz względem nowo odkrytych zabytków archeologicznych. Na terenie planu nie występują zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Teren planu nie jest objęty ochroną przed hałasem.

Na terenie objętym planem zostały wyznaczone korytarze techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii.

Ponadto na terenie objętym planem zostały wyznaczone strefy ochrony sanitarnej cmentarza komunalnego, dla których obowiązują przepisy odrębne.

Realizacja ewentualnych obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, tym samym uwzględniając założenia uniwersalnego projektowania.

W treści prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko podniesiono problem prawdopodobnego nagromadzenia odpadów komunalnych w miejscu dawnego wysypiska w zachodniej części obszaru. Istnieją nieudokumentowane przesłanki, że zlokalizowane tu wyrobiska kruszywa były następnie wykorzystywane jako miejskie składowisko odpadów komunalnych. W związku z powyższym przed rozpoczęciem prac inwestycyjnych na przedmiotowym obszarze należy przeprowadzić szczegółowe badanie geologiczne w celu potwierdzenia występowania składowiska, a także ustalenia jego miąższości oraz zasięgu przestrzennego. Wyniki tych badań powinny być podstawą dla podjęcia ewentualnych prac w kierunku rekultywacji dawnego składowiska. Zagadnienie to znalazło swój wyraz wyłącznie w treści prognozy oddziaływania na środowisko, nie jest natomiast częścią ustaleń planu miejscowego.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Istniejące zagospodarowanie oraz przeznaczenie mocno determinują walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar planu był dotychczas objęty regulacjami planu miejscowego z 2001 jedynie w bardzo małym fragmencie (działka nr 110/3). Nowy dokument bardzo istotnie zwiększa możliwości inwestycyjne. Należy zatem założyć, że walory ekonomiczne przestrzeni znacznie wzrosną w związku z przyjęciem planu.

7) prawo własności

Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością. Instytucje uzgadniające projekt w tym aspekcie pozytywnie odniosły się do ustaleń planu miejscowego. **[PROCEDURA W TOKU]**

9) potrzeby interesu publicznego

Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, dopuszczając lokalizację obiektów infrastruktury na całym obszarze przy zachowaniu parametrów zabudowy dopuszczonych planem.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna przeprowadzona dla przedmiotowego planu gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu **[PROCEDURA W TOKU]** publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag **[PROCEDURA W TOKU]** był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Do planu miejscowego ze strony społeczeństwa nie zostały złożone żadne wnioski. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu **[PROCEDURA W TOKU]**

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. **[PROCEDURA W TOKU]**

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Analiza istniejących zasobów oraz ustalenia planu umożliwiają zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody dla wszystkich terenów w granicach planu. Zgodnie z zapisami planu zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu realizują zarówno potrzeby interesu publicznego, jak i potrzeby interesów prywatnych. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ w sposób zaplanowany i zorganizowany

umożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy i zagospodarowania. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco zawarte w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej, a także w regulacjach rysunkowych.