

**UCHWAŁA NR XLIX/511/2010
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

z dnia 21 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 3 miasta Sulechów, części obrębu Brzezina k. Sulechowa, części obrębu Mozów i części obrębu Kije

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) i art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 3 miasta Sulechów, części obrębu Brzezina k. Sulechowa, części obrębu Mozów i części obrębu Kije z przeznaczeniem terenów pod funkcję: produkcyjną, usługową i mieszkalną wraz z infrastrukturą techniczną oraz komunikacją i zielenią urządzoną.

2. Granice terenu objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu -należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) 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, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.; handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;
- 8) funkcji produkcyjnej – należy przez to rozumieć: przemysł, składy, bazy, budownictwo z obiektami administracyjno – socjalnymi, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz budynków istniejących i planowanych z nim związanych, obejmujące powyżej 50% powierzchni działki lub powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 10) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 11) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni pow. 12,0m², trwale związanej z gruntem;
- 12) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej, zieleni, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi z rozdziale7;
- 2) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;

- 3) zabudowa realizowana na obszarze opracowania planu powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i być umiejętnie wkomponowana w otaczający krajobraz;
- 4) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi;
- 5) ogrodzenia działek winny stanowić elementy plastyczne zharmonizowane z otoczeniem.

2. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą i usługową, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) zachowanie walorów krajobrazowych obszaru objętego planem poprzez właściwe zagospodarowanie terenów;
- 2) ochronę istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów i ciągów komunikacyjnych;
- 3) wyposażenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków; w przypadku odprowadzenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenu, na którym może dojść do ich zanieczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika, konieczne jest ich podczyszczenie; w odniesieniu do powierzchni utwardzonych należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 4) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje;
- 5) ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń w procesach technologicznych i grzewczych;
- 6) stosowanie w procesach technologicznych nowoczesnych proekologicznych technologii;
- 7) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi muszą być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości, dotyczy to w szczególności uciążliwości wywołanych ruchem na drogach publicznych;
- 8) uciążliwości wynikające z prowadzenia działalności usługowej, gospodarczej i produkcyjnej nie mogą wykroczyć poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W obrębie obszaru objętego planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

- 1) Suchawa stan. 2(AZP 58-15/2) – ślady osadnicze z epoki brązu, późnośredniowieczne i nowożytnie;
- 2) Suchawa stan. 3(AZP 58-15/17) – ślady osadnicze z epoki kamienia i nowożytnie;
- 3) Mozów stan. 14(AZP 59-15/27) – ślady osadnicze starożytne i późnośredniowieczne;
- 4) Mozów stan. 15(AZP 59-15/28) – ślady osadnicze starożytne, późnośredniowieczne oraz z okresu nowożytności;
- 5) Mozów stan. 16(AZP 59-15/29) – ślady osadnicze starożytne, późnośredniowieczne oraz z okresu nowożytności.

2. Przy prowadzeniu prac ziemnych w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie istniejących stanowisk archeologicznych, należy zapewnić prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i uzyskać na te badania decyzję pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na dalszych obszarach w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Sulechowa oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Lubuskiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych zaleca się:

- 1) obsadzanie ulic drzewami;
- 2) stosowanie małej architektury;
- 3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenu objętego planem oraz rozwiązanie techniczne i architektoniczne obiektów winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

§ 10. 1. Teren objęty planem, częściowo leży na obszarze i terenie górniczym „Kije”.

2. Wzdłuż istniejącego ropociągu n 60 relacji: odwiert Kije – 11 – Kopalnia Ropy Naftowej Kije należy wyznaczyć strefę ochronną o szerokości 30m (po 15m od osi ropociągu), w której obowiązuje zakaz zabudowy i składowania materiałów palnych. Ewentualną infrastrukturą techniczną oraz projektowane drogi należy uzgodnić z właścicielem ropociągu.

Rozdział 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
 - c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
 - d) wysokość zabudowy projektowanej do 3 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 13,0m mierzone od średniego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 25o–45o, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - h) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej i drogi publicznej zbiorczej,
 - i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
 - j) parkowanie pojazdów w obrębie własnej nieruchomości;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
- b) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 20° – 45°,
- d) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- f) realizację komunikacji wewnętrznej,
- g) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów.

2. Wyznacza się teren o funkcji usługowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym oznaczony symbolem U, dla którego:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenu pod:

- obiekty handlowo – usługowe, biurowo – administracyjne, transportu, łączności, rekreacji i sportu, gastronomii i hotelarstwa,
- hurtownie i magazyny,
- usługi rzemieślnicze,
- obiekty obsługi komunikacji i stacje paliw,

b) podział terenu na działki uwarunkowany zapotrzebowaniem przez poszczególnych inwestorów,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu; od drogi krajowej – 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

d) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,

e) powierzchnia biologicznie czynna min 20% w stosunku do powierzchni działki,

f) wysokość zabudowy:

- dla budynków nieprodukcyjnych – do 3 kondygnacji, przy czym wysokość ta licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku nie może przekraczać 18,0m,
- dla przemysłowych, magazynowych do 16,0m, w wypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi, dopuszcza się zwiększenie wysokości w części obiektu do 20m,

g) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,

h) realizowane obiekty o zróżnicowanym sposobie kształtowania elewacji jako wolnostojące lub zblokowane o wyraźnym podziale brył,

i) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu,

j) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu,

k) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,

l) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów o walorach estetycznych i ochronnych,

ł) wprowadzenie zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości 4m, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu od dróg krajowych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie obiektów administracyjno-socjalnych dla obsługi funkcji wymienionych w pkt1,
- b) obiekty obsługi komunikacji oraz motele,
- c) podział terenu na działki budowlane o min. powierzchni 5000m², działki muszą mieć kształty geometryczne umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem,
- d) ogrodzenie działek, wysokość ogrodzenia do 2,2m – ażurowe,
- e) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym nadziemnych lub podziemnych,
- f) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu, z włączeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od drogi krajowej i wojewódzkiej, w przypadku realizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki;

3) zakazuje się:

- a) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się tereny o funkcji produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oznaczone symbolem P-1, P-2, P-3, P-4 i P-5, dla których:

1) ustala się:

a) przeznaczenie terenów pod:

- zakłady produkcyjne i składy, zakłady przetwórcze,
- hurtownie i magazyny,
- obiekty handlowo – usługowe, biurowo – administracyjne, sportu, gastronomii,

b) adaptację istniejącej zabudowy – istniejącego zakładu produkcyjnego z możliwością rozbudowy i przebudowy na terenie oznaczonym symbolem P-1,

c) przeprowadzenie rekultywacji wysypiska na terenie oznaczonym symbolem P-2,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu, od drogi krajowej nr 3 – 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni i od planowanej drogi ekspresowej S3 – 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,

f) powierzchnia biologicznie czynna min 20% w stosunku do powierzchni działki,

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków nieprodukcyjnych – do 3 kondygnacji, przy czym wysokość ta licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu budynku nie może przekraczać 18,0m,
- dla przemysłowych, magazynowych do 20,0m, w wypadkach uwarunkowanych względami technologicznymi, dopuszcza się zwiększenie obiektów do 35,0m,

h) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,

i) realizowane obiekty jako wolnostojące lub zblokowane,

j) obsługa komunikacyjna z projektowanych dróg publicznych dojazdowych i drogi wojewódzkiej,

k) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,

l) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,

m) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów o walorach estetycznych i ochronnych,

n) wprowadzenie zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości 4m, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenów od ogrodów działkowych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie obiektów administracyjno-socjalnych dla obsługi funkcji wymienionych w pkt1,

b) obiekty obsługi komunikacji,

c) lokalizację przedsięwzięć służących gospodarowaniu odpadami, segregacji i przeładunku, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska na terenach oznaczonych symbolem P-2 i P-3,

d) ogrodzenie działek, wysokość ogrodzenia do 2,2m – ażurowe,

e) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym nadziemnych lub podziemnych,

f) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu, z wyłączeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg krajowych i wojewódzkich, w przypadku realizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki,

g) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych;

3) zakazuje się:

a) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZP-1 i ZP-2 – teren zieleni urządzonej, rekreacji i wód powierzchniowych, dla których:

1) ustala się:

a) utrzymanie i ochrona istniejących zbiorników wodnych,

b) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i lasu – na terenie oznaczonym symbolem ZP-2,

c) realizację ciągów pieszych z placami wypoczynkowymi i ścieżek rowerowych,

d) realizację urządzeń rekreacyjnych i sportu;

2) dopuszcza się:

a) urządzenie stawów rybnych,

b) urządzenie plaży zielonej,

c) sporty wodne,

d) realizację małej architektury,

e) realizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu na cele rekreacyjno – sportowe z uwzględnieniem zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem RL – teren przeznaczony do zalesienia, dla którego:

1) ustala się:

a) funkcję terenu – gospodarka leśna,

b) przeprowadzenie rekultywacji wysypiska;

2) zakazuje się:

a) lokalizację obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną w odległości min. 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej drogi ekspresowej S3.

6. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem R – funkcja rolnicza, dla których ustala się:

1) użytkowanie jak dotychczas;

2) dopuszcza się:

- a) uprawy ogrodnicze i sadownicze,
- b) możliwość włączenia terenów do działek budowlanych usytuowanych w sąsiedztwie.

7. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KL – teren eksploatacji łąk, dla którego:

1) ustala się:

- a) kontynuację eksploatacji łąk zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

- a) przeznaczenie terenu po eksploatacji i rekultywacji pod rekreację lub stawy rybne.

8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZL – tereny lasów, dla których:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących terenów leśnych bez zmian w użytkowaniu;

2) zakazuje się:

- a) lokalizację obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką leśną.

9. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZD – teren ogrodów działkowych, dla którego:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejących urządzonych terenów zielonych oraz obiektów służących do prowadzenia upraw ogrodniczych i wypoczynku,
- b) utrzymanie istniejących wjazdów;

2) dopuszcza się:

- a) realizację ekranów akustycznych chroniących teren przed ponadnormatywnym hałasem emitowanym przez ruch pojazdów na drodze krajowej S3 ozn. symb. KDG,
- b) obiekty socjalne i administracji pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- c) altany i obiekty gospodarcze oraz urządzenia towarzyszące,
- d) parkingi terenowe,
- e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji.

10. Wyznacza się teren oznaczony symbolem E - teren projektowanej stacji energetycznej:

1) ustala się lokalizację kompaktowej stacji transformatorowej.

11. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem Z – tereny projektowanych złączy kablowych 15kV.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 20m;
- 3) powierzchnię działki pod stację transformatorową – 30m², o wymiarach 5m x 6m;
- 4) powierzchnię działki pod złącze kablowe – 8m², o wymiarach 2m x 4m
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki.

2. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym oraz w obrębie dróg.

3. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem U i symbolem P na działki budowlane o min. powierzchni 5000m², działki muszą mieć kształty geometryczne, umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem; dostępne z drogi wojewódzkiej zjazdem, wg rysunku planu, poprzez drogi wewnętrzne o min. szerokości 12,0m.

Rozdział 10

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

§ 13. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem KDG, dla którego:

1) ustala się:

- a) klasa drogi – droga publiczna główna,
- b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę drogi,
- b) przebudowę infrastruktury technicznej.

2. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDZ, dla których:

1) ustala się:

- a) klasa drogi – droga publiczna zbiorcza,
- b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę drogi,
- b) przebudowę infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDD, dla których:

1) ustala się:

- a) klasa drogi – droga publiczna dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m,
- c) szerokość jezdni min. 6m,
- d) chodniki obustronne,
- e) dostępność jezdni bez ograniczeń;

1) dopuszcza się:

- a) realizację jednostronnych chodników,
- b) wydzielenie ścieżki rowerowej.

4. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDW-1, dla których:

1) ustala się:

- b) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających;

5. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDW-2, dla których:

1) ustala się:

- a) klasa drogi – drogi wewnętrzne dojazdowe,

b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m;

2) dopuszcza się:

a) urządzenie nawierzchni w jednym poziomie z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

§ 15. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;

2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;

3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez budowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,

b) dostawę wody poprzez budowę gminnej sieci wodociągowej,

c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych;

2) dopuszcza się:

a) w okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, możliwość budowy indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

1) docelowo ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) dopuszcza się możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków według potrzeb.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do oczyszczalni po uprzednim ich podczyszczeniu. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych w okresie przejściowym do indywidualnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem rozdzielenia ścieków technologicznych od bytowych lub oczyszczenia ścieków technologicznych poprzez separator.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

1) ustala się:

a) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po oczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym do zbiorników retencyjnych lub skrzynek rozsządzających,

c) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z dróg do gruntu przy zapewnieniu ich podczyszczenia np. przez separatory lub inne urządzenia w uzgodnieniu z właścicielem terenu,

d) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora;

2) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych po wstępnym ich podczyszczeniu do istniejących rowów melioracyjnych,
- c) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
- d) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie sieci gazowych,
- b) budowę rozdzielczej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie sieci gazowych, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie gazu bezprzewodowego (propanbutan),
- b) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

- 1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;
- 2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się:

- a) urządzenie miejsc na gromadzenie i segregację odpadów w granicach działek, na obszarze których wytwarzane będą odpady.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i telekomunikację

1) ustala się:

- a) tereny oznaczone symbolem P, zasilić liniami kablowymi 0,4kV z własnych stacji 15/0,4kV; wielkość i typ stacji wg potrzeb; każdą stację 15/0,4kV zasilić jednostronnie ze wskazanego na planie 15kV złącza kablowego „Z”,
- b) odbiorców budownictwa jednorodzinnego zasilić przyłączem ze złącza kablowego sieci rozdzielczej 0,4kV, wyprowadzonej z planowanej kompaktowej stacji 15/0,4kV o mocy 630kVA, symbol E,
- c) 15kV złącza kablowe od Z1 poprzez stację E do złącza Z6 zasilić dwustronnie linią kablową 15kV z GPZ Sulechów, a złącze Z7 jednostronnie linią kablową ze stacji E,
- d) pod kompaktową stacją 15/0,4kV wyznaczono działkę 5x6m, a pod złącze kablowe Z działkę 4x2m z dostępem z planowanych dróg,
- e) złącza kablowe Z z 4-ma polami liniowymi 15kV,
- f) oświetlenie dróg latarniami z lampą 250W, latarnie zasilić kablową linią 0,4kV w sposób uzgodniony z przyszłym operatorem,
- g) łączność telekomunikacyjna kablową linią w sposób uzgodniony z przyszłym operatorem,
- h) kablowe linie 0,4kV, 15kV oraz telekomunikacyjną ułożyć w pasie chodnika przy planowanych drogach KDD i KDZ a linię 15kV od złącza Z1 do GPZ Sulechów w wyznaczonym pasie KDW (przy ogródkach działkowych);

2) dopuszcza się:

- a) budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV dla ewentualnych potrzeb tj. ogrodów działkowych i terenów rekreacyjnych ZP-1; stację zasilić linią 15kV z rezerwowego pola liniowego w złączu Z1,
- b) zmianę usytuowania złącza Z wzdłuż linii zasilającej 15kV za zgodą przyłączonych do tego złącza odbiorców P,
- c) przyłączenie do stacji E terenów ZP-2 w sposób uzgodniony z operatorem stacji,
- d) drugostronne zasilanie złącza Z7 ze złącza Z5 poprzez stację E i Z6 do GPZ - Sulechów.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 13

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Stosownie do art.15 ust.2 pkt 12 oraz art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/511/2010

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 września 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

Rysunek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/511/2010

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 września 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Rozstrzygnięcie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/511/2010

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 21 września 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Rozstrzygnięcie