Uchwała Nr XXIV/223/96
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 19 listopada 1996r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzozowa Górka w Sulechowie

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 13, poz.74 z 1996r. z póź. zm.) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415) , uchwala się co następuje:

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzozowa Górka w Sulechowie. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§2.

Funkcja osiedla - mieszkaniowo-rekreacyjna, poszerzona o tereny działalności gospodarczej oraz tereny upraw ogrodniczo-polowych.

§3.

Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne :

1. Ustalenia dotyczące terenów mieszkaniowych:

1 MN - pow.ok. 2,55 ha
2 MN - pow.ok. 2,29 ha
3 MN - pow.ok. 3,23 ha
4 MN - pow.ok. 1,35 ha
6 MN - pow.ok. 3,38 ha
7 MN - pow.ok. 3,39 ha
8 MN - pow.ok. 2,89 ha
9 MN - pow.ok. 0,78 ha
16 MN - pow.ok. 0,21 ha - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
5 MN,U - pow.ok. 0,18 ha - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą funkcją usług podstawowych;
12 MN,U - pow.ok. 0,67 ha - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością lokalizacji usług lub rzemiosła, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
14 MN,U - pow.ok. 3,01 ha
15 MN,U - pow.ok. 0,79 ha - zabudowa mieszkaniowa z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych;

2. Podział terenu na działki, wielkość działek oraz rodzaj zabudowy i zagospodarowania określa rysunek planu. W ramach jednej jednostki bilansowej dopuszcza się podział inny niż zaproponowany - na rysunku planu oznaczony linią regulacyjną przerywaną. Powierzchnia działki zabudowy jednorodzinnej powinna wynosić nie mniej niż 800m^2.

3. Realizacja obiektów na podstawie projektów indywidualnych lub projektów powtarzalnych.

4. Wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej - maksymalna 8 m, liczona od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 13 m dla kalenicy dachu. Dachy strome, dwu i czterospadowe - maksymalny spadek 45% z tolerancją 15%. Kalenice - nie narzuca się określonego kierunku z zastrzeżeniem, iż dla każdego szeregu zabudowy musi być jednolity.
   Nie dopuszcza się realizacji budynków z dachami płaskimi, z wyjątkiem tarasów oraz sytuacji uzasadnionych względami przestrzennymi. Zasady te dotyczą budynków nowych oraz nadbudowy, przebudowy, a także rozbudowy budynków istniejących .

5. Ustala się maksymalny procent zabudowy działki dla funkcji mieszkaniowej - 25%, a dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą - 50%.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy określa rysunek planu. Linie nie wykazane winny odpowiadać warunkom technicznym lokalizacji obiektów, określonych przepisami prawa budowlanego.

7. Zagospodarowanie działek pozostawia się do dyspozycji właścicieli z dopuszczeniem lokalizacji budynków gospodarczych i garaży, przy zachowaniu przepisów sanitarnych i budowlanych z zastrzeżeniem, że wysokość ich nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji nadziemnej, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie, do okapu.

8. Ze względu na istniejące podmokłości i wysoki poziom wód gruntowych, dla całego obszaru objętego planem należy opracować projekt techniczny melioracji dla głównego ciągu wodnego zasilającego projektowany zbiornik wraz z koncepcją odwodnienia terenów przyległych. Elementy zagospodarowania terenu nie mogą tego systemu naruszać.

9. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem użytkowania.

10. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

11. Możliwość lokalizacji obiektów działalności gospodarczej - usług, rzemiosła, składów, baz i drobnego przemysłu wyłącznie w obrębie terenów wyznaczonych na rysunku planu. Każda lokalizacja obiektu przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu musi być zaopiniowana przez państwową inspekcję sanitarną.

12. Uciążliwość lokalizowanych obiektów działalności gospodarczej nie może wykraczać poza obszar wyznaczony na rysunku planu liniami regulacyjnymi, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania stref ochronnych.

13. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.

14. Adaptuje i porządkuje się istniejące zainwestowanie terenu.

15. Ustalenia dotyczące innych terenów :

10 RO,RP - pow.ok. 0,79 ha
11 RO,RP - pow.ok. 1,60 ha
17 RO,RP - pow.ok. 0,62 ha - tereny istniejących łąk i upraw polowych, objęte wpływem obwodnicy miejskiej oraz strefami linii energetycznych - do wykorzystania pod uprawę roślin przemysłowych, ozdobnych, kwiatów, choinek itp.; zakaz uprawy roślin wykorzystywanych do celów gospodarki żywnościowej - obowiązuje po wybudowaniu obwodnicy;
18 PSB,UR - pow.ok. 0,73 ha
19 PSB,UR - pow.ok. 0,42 ha
21 PSB,UR - pow.ok. 1,84 ha
35 PSB,UR - pow.ok. 0,50 ha - tereny działalności gospodarczej - przemysłowo-składowo-rzemieślnicze, wg potrzeb;
20 KS - pow.ok. 0,65 ha - stacja paliw płynnych;
22 PSB,UR,MN - pow.ok. 1,60 ha - istniejąca baza SKR; możliwość lokalizacji usług rzemiosła, składów, baz, drobnego przemysłu; w przypadku budowy obwodnicy miejskiej budynek mieszkalny - dz.nr 1/5 -przed jej wpływem należy zabezpieczyć ekranem ;
23 ZD - pow.ok. 0,86 ha - teren ogrodów działkowych;
24 U - pow.ok. 0,18 ha - usługi sezonowe i szalety ogólno dostępne do obsługi terenów rekreacyjnych.
34 RO,RP,UR - pow.ok. 4,91 ha - zapis jak dla 10-11 RO,RP z możliwością lokalizacji zakładów rzemieślniczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
RL - pow.ok. 1,29 ha (łączna)- enklawy adaptowanej w planie zieleni wysokiej;

16. Tereny przebiegu systemów inżynieryjnych są graficznym obrazem zasad kształtowania i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych.

17. Dla terenów o symbolach 1-4 MN, 9 MN przed realizacją inwestycji należy wykonać badania hydrogeologiczne, na podstawie których będzie można określić zasady posadowienia obiektów.

§4.

Ustalenia komunikacyjne:

1. KZ - ulica zbiorcza, szerokość linii rozgraniczających dla zabudowy 20 m, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni ; szerokość jezdni 7 m, chodniki obustronne z wydzieloną jednostronnie ścieżką rowerową po stronie osiedla Brzozowa Górka.

2. KL1,KL2 - ulice lokalne, obsługujące osiedle oraz łączące miasto Sulechów z wsią Obłotne; szerokość w liniach rozgraniczających dla zabudowy, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 15 m; szerokość jezdni 7 m; chodniki obustronne, z wydzieloną ścieżką rowerową.

3. KD 1-10 - ulice dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m, szerokość jezdni 6m, chodniki jednostronne z wydzieloną ścieżką rowerową;
KD 11 - droga dojazdowa do terenów parkowych, wzdłuż zlokalizowano parkingi;
26 KS - pow.ok. 0,43 ha
27 KS - pow.ok. 0,15 ha - parkingi do obsługi terenów parkowych i ogrodów działkowych;

4. Garażowanie pojazdów na działkach budowlanych .

5. Obszar objęty opracowaniem graniczy bezpośrednio od strony wschodniej z projektowaną obwodnicą m. Sulechowa; ustala się dla obiektów budowlanych linię rozgraniczenia w odległości 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, a minimum 150 m dla wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. Wyznacza się:

   1 ZPi - pow.ok. 1,78 ha
   2 ZPi - pow.ok. 1,65 ha } - pas zwartej, wysokiej zieleni izolacyjnej, szerokości 40 m ;
   28 KS - pow.ok. 0,22 ha - parking do obsługi terenów ogrodniczo-rzemieślniczych;

6. W ciągu ulicy KL1 i KL2 rezerwuje się tereny pod budowę docelowo wiaduktów nad projektowaną obwodnicą:
   KS 1 - pow.ok. 0,52 ha
   KS 2 - pow.ok. 0,25 ha

7. Nie dopuszcza się tworzenia nowych, indywidualnych zjazdów na działki od AL. Wielkopolskiej.

§5.

Ustalenia dla terenów zieleni, sportu i rekreacji:

1.

29 US	- pow.ok. 0,22 ha - teren zabaw dzieci najmłodszych, urządzony, ogrodzony;
30 W	- pow.ok. 4,25 ha - otwarty, sztuczny zbiornik wodny; przyjęto zasadę zebrania wód z obszaru objętego opracowaniem poprzez rowy melioracyjne do jednego cieku (o spływie wód w kierunku południowym) dalej do projektowanego zbiornika wodnego z odpływem do istniejącej sieci rowów melioracyjnych na terenie wsi Kruszyna; szczegółowe granice zbiornika określi projekt techniczny;
31 ZP,US	- pow.ok. 16,59 ha - tereny rekreacyjne o charakterze parkowym, uzupełnione urządzeniami sportowymi, siecią ciągów pieszo-rowerowych, ścieżkami do jogging'u - wymagane jest opracowanie planu zagospodarowania terenu z określeniem elementów małej architektury, szczegółowym ukształtowaniem terenu (skarpy, pochylnie itp.);
32 i 33 RO,RP,ZP	- pow.ok. 13,66 ha - tereny istniejących łąk i pól, pozostających we władaniu prywatnych właścicieli; docelowo, ze względu na niekorzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej projektuje się stopniowe powiększanie funkcji parkowej, określonej zapisami dla symbolu 31 ZP,US.
WR	- zbiorczy rów melioracyjny

2. Od strony projektowanej obwodnicy miasta wyznacza się pas zieleni izolacyjnej szer. 40 m wysokiej i niskiej, zwartej, wnikającej płynnie w tereny rekreacyjno-sportowe.

3. Adaptuje się istniejącą zieleń wysoką w całości, tam gdzie nie koliduje ona z funkcją wyznaczoną w planie, a w szczególności z projektowaną zabudową. Należy zachować możliwie maksymalnie zieleń o charakterze alejowym w ciągu drogi KL 1.

§6.

Ustalenia dotyczące elektroenergetyki :

1. Przyjmuje się zasilanie osiedla na napięciu 15 KV liniami kablowymi z istniejącej sieci miejskiej 15 KV.

2. EE-1 - napowietrzna linia 15 KV nr L-407 - kierunek Świebodzin, ustala się strefę ochronną o szer. po 15 m od linii L-407.
   EE-2 - dwie linie 15 KV napowietrzno-kablowe - kierunek PKP, pozostają do dalszej eksploatacji bez zmiany ich tras.
   EE-3 - projektowana napowietrzna linia 15 KV, stanowiąca fragment przebudowanej istniejącej, napowietrznej linii 15 KV nr L-436 - kierunek "Prowodrol"- w wariancie I proponowanego przez Z.Z.E. S.A. rozwiązania kolizji istniejącej linii L-436 z zagospodarowaniem terenu osiedla. Przebudowę wykonać linią o przekroju AFL 70 mm^2.
   Od ciągu trzech napowietrznych linii 15 KV (EE-2 i EE-3) ustala się strefę ochronną wolną od zabudowy - szer. 15 m od skrajnej linii.

3. EE-PT-1 - pow.ok. 0,04 ha
   EE-PT-2 - pow.ok. 0,02 ha
   - projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 KV dla zasilania osiedla. Przyjmuje się stacje typu parterowego lub kontenerowe. Należy zabezpieczyć teren pod budowę stacji o wymiarach 8 x 8 z możliwością dojazdu drogą utwardzoną.

4. EE-4 - projektowane linie kablowe 15 KV o przekroju AL 120 mm^2 dla zasilania projektowanych stacji PT-1 i PT-2. Przyjmuje się następujący ciąg linii kablowej: od przewidywanej w planie zagospodarowania os. Kruszyna i Brzozowa Górka - do stacji PT-1 i PT-2 , dalej aż do istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 KV GS na os.Krężoły. Przedstawione trasy w/w linii kablowych 15 KV nie stanowią przesądzeń realizacyjnych i dopuszcza się ich korekty w dalszych etapach projektowania.

5. Zasilanie bezpośrednie odbiorców przewiduje się w układzie pierścieniowym obwodami kablowymi 0,4 KV ze stacji transformatorowych PT-1 i PT-2.

6. Oświetlenie zewnętrzne terenów mieszkaniowych i ciągów spacerowych osiedla przyjąć obwodami kablowymi 0,4 KV z zastosowaniem typowych słupów i opraw oświetleniowych.

§7.

Ustalenia dotyczące wodociągów, kanalizacji, odpadów stałych :

1. Dostawa wody z istniejącego wodociągu miejskiego, zlokalizowanego w ul.Judyma. Rurociąg spinać ma istniejący wodociąg z wodociągiem przesyłowym w kierunku wsi Obłotne. Dla osiedla projektuje się sieć systemu pierścieniowego z rur o śr.100 mm w oparciu o hydranty śr.80 mm. Sieć wykonać z rur PVC lub PE.

2. Ścieki sanitarne z obiektów odprowadza się do projektowanej sieci kanalizacji ulicznej i dalej poprzez projektowane przepompownie do istniejącego kolektora ściekowego o śr.1000 mm

w ul.Żeromskiego. Ilość ścieków przyjmuje się równą średniemu dobowemu zapotrzebowaniu na wodę:

$$Qśr.dob.= 107,9\ m^3/d$$

Projektuje się dwie automatyczne, zbiornikowe przepompownie ścieków komunalnych, o przepustowości 2,0l/s. Sieć uliczna z rur PVC o śr.200 mm. Jako uzbrojenie sieci montować studzienki rewizyjne z kręgów żelbetowych śr.1000 i 1200 mm, przykryte włazami przejazdowymi.
Budynki istniejące, posiadające szamba zostaną włączone do projektowanej sieci, wykorzystując istniejące urządzenia.

3. Ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne oraz występująca strefę zasobową istniejącego ujęcia wody (obejmującą teren w promieniu 260,0 m) przed realizacją obiektów należy teren osiedla wyposażyć w szczelną sieć kanalizacyjną.

4. Zgodnie z rozporządzeniem MOŚZNiL z 5.11.1991r. w sprawie ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody samorząd ustanowi strefę ochronną od istniejącego ujęcia wody (była baza SKR) lub zlikwiduje je.

5. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz z terenu osiedla taborem asenizacyjnym na miejskie wysypisko śmieci.

6. Odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych rowów melioracyjnych na terenie osiedla z odprowadzeniem do istniejących rowów na terenie wsi Kruszyna.

§8.

Ustalenia dotyczące gazownictwa :

1. Wyposażenie obiektów osiedla w urządzenia gazowe - kuchenka czteropalnikowa, gazowy podgrzewacz ciepłej wody, kocioł c.o. Wielkość dostawy gazu na cele socjalno-bytowe i grzewcze dla jednej jednostki wynosi Qmax = $8m^3/h$. Do celów projektowych przyjęto 130 jednostek:

$$Qmax = (0,5399x130x4) + (0,1107x130x4) = 339\ m^3/h$$

2. Do czasu doprowadzenia gazu sieciowego do projektowanego osiedla, Rada Miejska może określić zasady i preferencje zachęcające poszczególnych inwestorów obiektów kubaturowych do wykorzystania do celów grzewczych innych niż stałe rodzajów paliwa np. gaz propan, olej opałowy itp.

3. GG 1 - pow.ok. 0,49 ha
   GG 2 - pow.ok. 1.64 ha } teren strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, wolny od zabudowy, do zagospodarowania zielenią niską urządzoną; właściciel gazociągu przedstawi projekt zagospodarowania terenu.

§9.

Ustalenia dotyczące telekomunikacji:

1. Istniejącą linię napowietrzną w płn-wsch. części osiedla docelowo należy skablować.
2. Sieć telekomunikacyjną na osiedlu określi odrębny projekt branżowy z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacji zbiorowej.

§9.

Ustalenia dotyczące telekomunikacji:

1. Istniejącą linię napowietrzną w płn-wsch. części osiedla docelowo należy skablować.
2. Sieć telekomunikacyjną na osiedlu określi odrębny projekt branżowy z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacji zbiorowej.

§10.

Ustala się 0 % stawkę dla gruntów objętych strefą gazociągu, oznaczoną symbolami GG1 i GG2 oraz 30 %-ową stawkę dla pozostałych gruntów, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§11.

Tracą moc w zakresie objętym niniejszym planem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kruszyna, uchwalonego uchwałą RM Nr V/37/94 z dnia 11 października 1994r., opublikowanego w Dz.Urz.Woj.Ziel.Nr 15 poz. 120 oraz planu miasta uchwalonego uchwałą RM Nr VI/52/94 z 29.11.94r opublikowanego w Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 19 poz. 127, dotyczące działek nr 497 i 498.

§12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Sulechów.

§13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Roman Rakowski

1996-11-13
Radca Prawny
mgr Leonida Przewłocka-Grzegorczyn

BILANS TERENU:

funkcja terenu	powierzchnia w ha	%
Zabudowa mieszkaniowa	20,07	22,80
Zabudowa mieszkaniowa z usługami	4,65	5,30
Przemysł, składy, bazy, rzemiosło	5,35	6,07
Urządzenia komunikacji, parkingi	2,22	2,52
Drogi	5,13	5,80
Zieleń izolacyjna, tereny zadrzewione	4,72	5,35
Ogrody działkowe	0,86	1,00
Zbiornik wodny	4,25	4,82
Uprawy ogrodniczo-rolne	3,46	3,92
Tereny rolne z możliwością lokalizacji rzemiosła	4,91	5,57
Tereny parkowe	16,59	18,83
Tereny rezerwy parkowej	13,66	15,51
Urządzenia energetyczne	0,08	0,09
Strefa ochronna gazociągu (wydzielona)	2,13	2,42
Razem	88,08	100