Uchwała Nr XXXVI / 342 / 98
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 5 maja 1998r.

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul.Warszawskiej 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 ze zm.), uchwala się co następuje :

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul.Warszawskiej w Sulechowie, uchwalonego uchwałą RM w Sulechowie Nr XX/153/91 z dnia 28 listopada 1991r., opublikowanego w Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 9 poz. 120 z 1992r.
2. Zmiana obejmuje obszar ograniczony ulicami: Warszawską - Wschodnią - Ogrodową, o powierzchni ok. 4,47 ha.
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000.

§2.

Ustalenia zmiany planu :

1. Zmienia się zapisy dla terenu o symbolu:

1.1. A16 MN,UR na :

A16 MN,U - pow.ok. 1,35 ha - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych wg potrzeb; powierzchnia zabudowy działki max. 30%; wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, dachy spadziste - dwuspadowe, spadki połaci dachowych 15-45°;

A16a RO - pow.ok. 0,33 ha - tereny ogrodnictwa; zakaz lokalizacji zabudowy innej niż związanej z funkcją terenu; ogrodzenie od strony ul.Ogrodowej realizować bez podmurówki, w odległości 0,5 m od fundamentów słupków do istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia;

A16b U - pow.ok. 0,03 ha - usługi z zakresu usług podstawowych, powierzchnia zabudowy działki max. 50%; wysokość zabudowy 1 kondygnacja;

U,ZP - pow.ok. 0,06 ha - przestrzeń publiczna, ze względu na występującą sieć infrastruktury podziemnej teren zagospodarować zielenią ozdobną; w miejscach wolnych od urządzeń podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej istnieje możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów drobnego handlu - przy zachowaniu warunków technicznych jakim winno odpowiadać ich usytuowanie względem tych urządzeń;

1.2. A17 UR,MW na:

A17 U,ZPi - pow.ok. 1,63 ha - tereny lokalizacji zabudowy usługowej, nieuciążliwej działalności gospodarczej, garaży; powierzchnia zabudowy działki max. 50% z wyjątkiem funkcji garażowej; wysokość zabudowy max. 9 m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu; od strony drogi krajowej nr 3 realizować wysoką zieleń ochronną - izolacyjną;

A17a MN - pow.ok. 0,62 ha - tereny zabudowy mieszkaniowej; zakaz rozbudowy obiektów mieszkaniowych ze względu na istniejące uciążliwości od drogi krajowej nr 3; ewentualne remonty i przebudowy wg obowiązujących przepisów, z zachowaniem charakteru architektury lokalnej - przy ul.Wschodniej;

A17b ZPi - pow.ok. 0,16 ha - tereny zieleni izolacyjnej przy drodze krajowej nr 3;

1.3. A47 KLW na:

A47 KD - droga dojazdowa (pow.ok. 0,28 ha); szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m; szerokość jezdni 6 m, chodniki obustronne, na wysokości dz.nr 549/5 jednostronny; na odcinku graniczącym z ww działką realizować pas zwartej zieleni izolacyjnej.

2. Dla terenów wymienionych w punktach 1.1. oraz 1.2. linie zabudowy wykazano na rysunku zmiany planu. Linie niewykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami.
3. Parkowanie oraz garażowanie pojazdów na działkach budowlanych.
4. Zasady prowadzenia sieci infrastruktury technicznej pozostają bez zmian, zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z miejskiego, istniejącego ujęcia wody.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci miejskiej kanalizacji. Wody opadowe z połaci dachowych obiektów odprowadzać do dołów chłonnych na

poszczególnych działkach. Odprowadzenie wód opadowych z terenów objętych działalnością gospodarczą oraz komunikacji publicznej zostanie określone indywidualnie dla każdej działalności, zgodnie z obowiązującymi zasadami oraz preferencją retencjonowania wody na obszarze objętym opracowaniem.

6. Odpady stałe po ich wstępnej segregacji odprowadzać na wysypisko wskazane przez organ gminy.
7. Prace ziemne, po odkryciu ewentualnych stanowisk archeologicznych, należy zgłosić i prowadzić pod nadzorem Państwowej Służby Ochrony Zabytków.
8. Uciążliwości wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice działki.

§3.

Ustala się 30...%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym .

§4.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul.Warszawskiej w Sulechowie, uchwalonego uchwałą RM w Sulechowie Nr XX/153/91 z dnia 28 listopada 1991r. w Sulechowie w zakresie sprzecznym z niniejszą uchwałą.

§5.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Sulechowie.

§6.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Roman Rakowski

1998-04-24

RADCA PRAWNY
mgr Leontyna Przewlocka-Grzegorczyn
OIRP w Zielonej Górze
wpis z dn. 10.01.1[illegible] Nr R-ZG/321

A MIEJSCOWEGO PLANU
SPODAROWANIA
STRZENNEGO OSIEDLA
UL. WARSZAWSKIEJ

DO UCHWAŁY RM W SULECHOWIE
2 / 98

N

GRANICA OPRACOWANIA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

TERENY USŁUG

TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

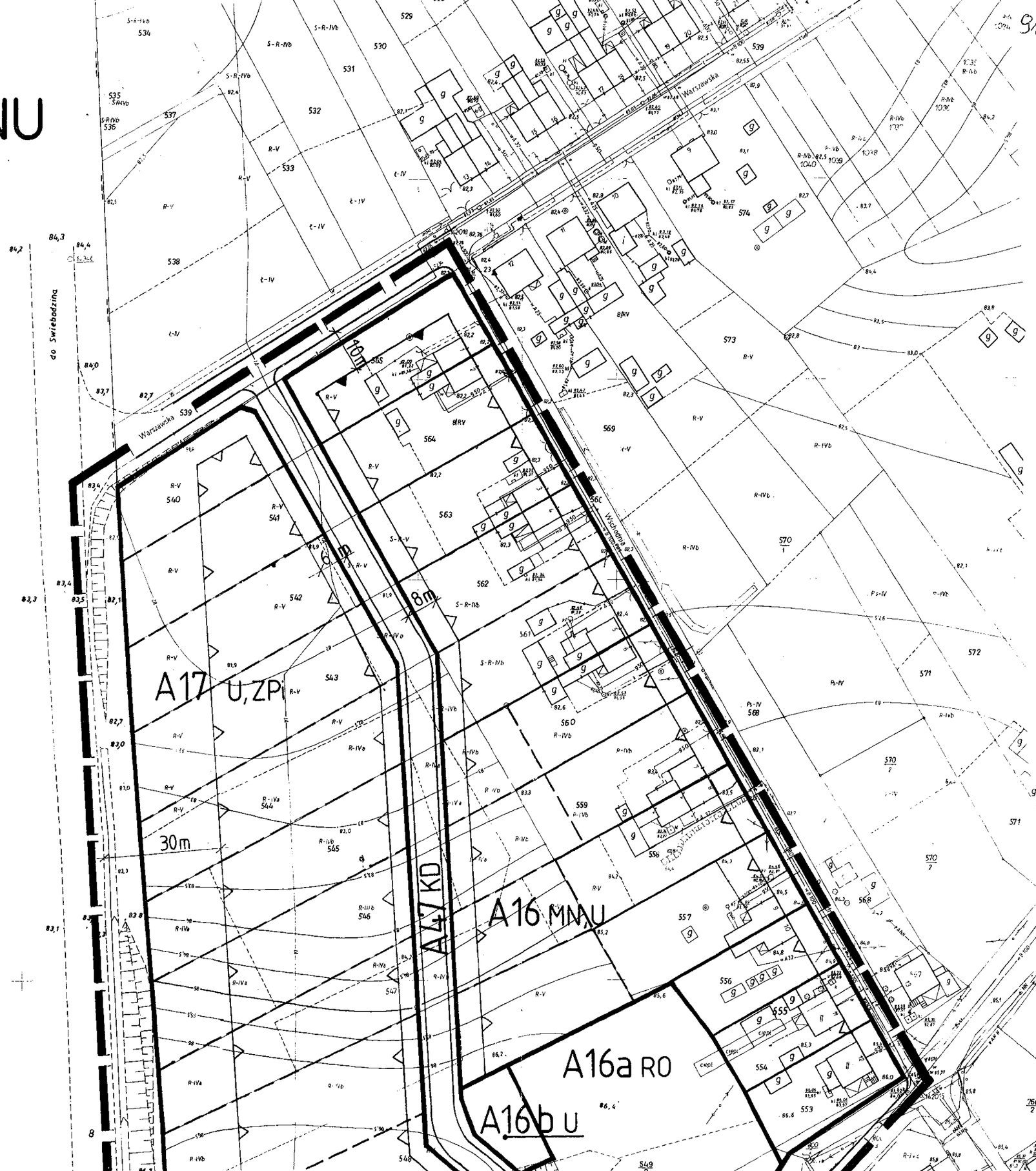
TERENY UPRAW OGRODNICZYCH

LINIA ZABUDOWY – OBOWIĄZUJĄCA

LINIA ZABUDOWY – NIEPRZEKRACZALNA

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – ŚCIŚLE OKREŚLONA

LINIA PODZIAŁU WEW. TERENÓW O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – ŚCIŚLE OKREŚLONA



LINIA JW. — ORIENTACYJNA

OSIEDLOWA DROGA DOJAZDOWA

CIĄG PIESZO – JEZDNY

MAPA

YJNO - WYSOKOŚCIOWA

skala 1: 1000

0 50 100 m

rskie

hów obr.2

a - Wschodnia

mpę do celów projektowych sporządzono w PUG-K na podstwie pomiaru uzupełniającego wykonanego w oraz mapy zasadniczej w skali 1 : 500 , nr sekcji : , 1421 , 1422 , 1423 , 1424 .

335/97

1234 - 62/98

97.06.03

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYCH „GEOMETRA" S.C.
Plac Ratuszowy 8
66-100 SULECHÓW, ☎ 42-31
NIP 927-010-09-11

Sulechów , 1997.05.30

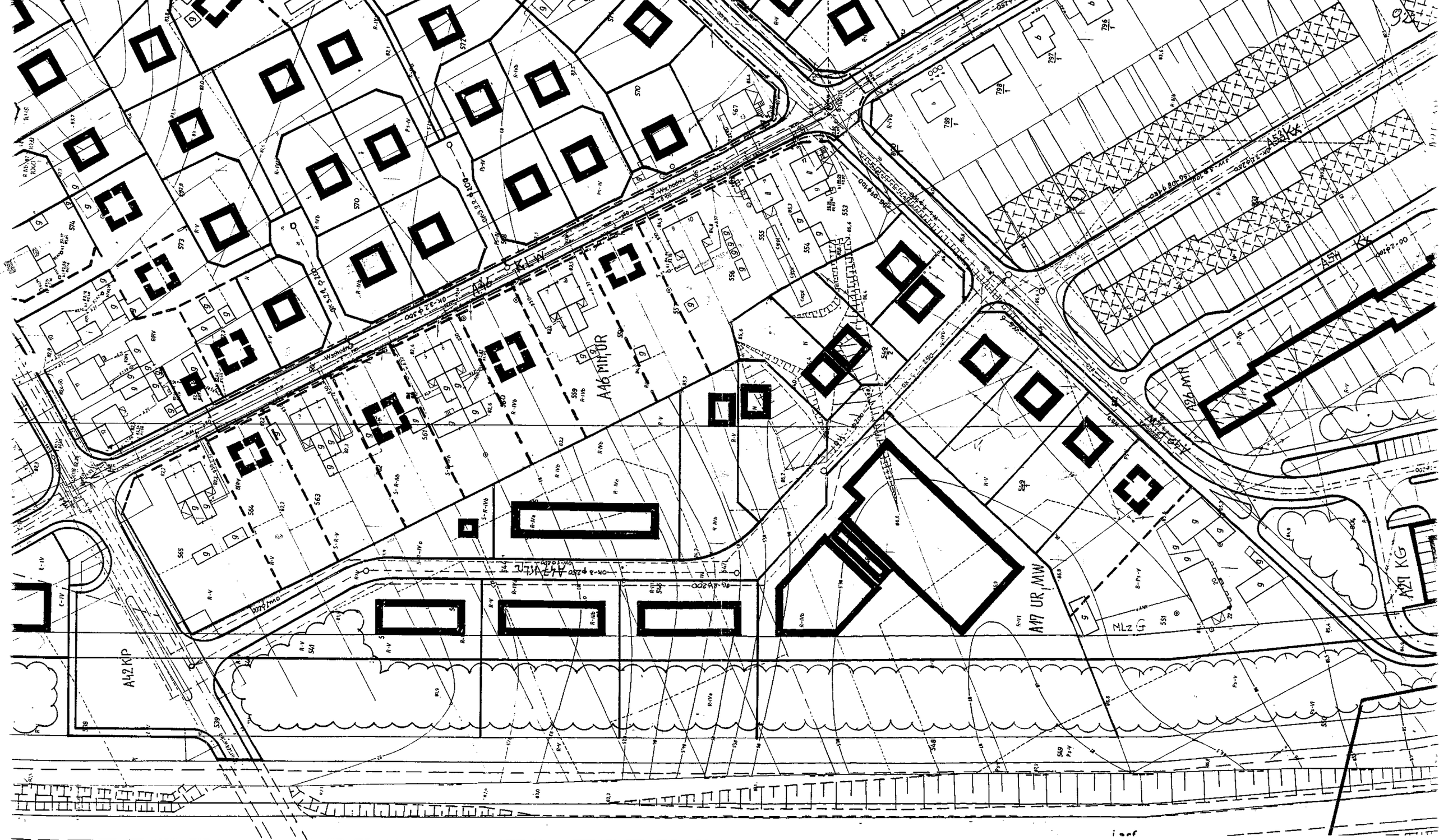
GEODETA UPRAWNIONY
MGP/B Nr 9433
mgr inż. Janusz Szepelawy
66-106 Kęs 73, tel. 40-32

ARKOM

ZESPÓŁ AUTORSKI :

MGR B. POLUS – UPR. URB. 890/89

MGR INŻ. ARCH. A.N.-MRÓZ


A46 MW
A46 MW
A46 MW

PRACOWNIA PROJEKTOWA

ArKom

ul. Miła 4 Zielona Góra

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA PRZY UL. WARSZAWSKIEJ W SULECHOWIE NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

(uchwalonego uchwałą nr XX/153/91 RM w Sulechowie z dnia 28 listopada 1991r.)

Zespół autorski:
mgr Barbara Polus, nr upr.urb. 890/89
mgr inż. arch. Agnieszka Nierzwicka-Mróz

Zielona Góra, Wrzesień 1997

SPIS TREŚCI

1. Podstawa prawna opracowania.

2. Wykaz materiałów wejściowych.

3. Przedmiot opracowania

4. Charakterystyka dotychczasowego użytkowania terenu.

5. Stan środowiska przyrodniczego.

5.1. Rzeźba terenu.
5.2. Budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne.
5.3. Gleby.
2.6. Klimat.

6. Obiekty podlegające ochronie.

7. Obiekty negatywnie oddziaływujące na środowisko.

8. Ocena wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko.

9. Wnioski.

1. Podstawa prawna opracowania.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415)

- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29, poz.150),

- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 52, poz.284).

2. Wykaz materiałów wejściowych.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sulechów.

- Opracowanie fizjograficzne ogólne dla miasta Sulechowa, Geoprojekt Wrocław 1983r.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Warszawskiej w Sulechowie.

- J.Curzyło - "Skażenie środowiska przyrodniczo-rolniczego spalinami samochodowymi oraz sposoby przeciwdziałania ujemnym wpływom motoryzacji" - TUP W-wa 1986r.

3. Przedmiot opracowania.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ulicy Warszawskiej obejmuje zmianę ustaleń dla trzech terenów o symbolach: A16 MN; A17 UR, MW; A47 KLW.

Z terenu o symbolu A16 MN, UR wydziela się:

- A16 MNU - teren o funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych,
- A16a RO - teren ogrodnictwa,
- A16b U - teren usług podstawowych.

Z terenu o symbolu A17 UR, MW wydziela się:

- A17 U, ZPi - teren pod lokalizację usług nieuciążliwej działalności gospodarczej, garaży,
- A17a MN - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- A17b ZPi - teren zieleni izolacyjnej od drogi krajowej nr 3.

Teren A47 KLW na A47 KD - zmiana parametrów drogi dojazdowej.

4. Charakterystyka dotychczasowego użytkowania terenu.

Osiedle przy ul. Warszawskiej położone jest po wschodniej stronie drogi krajowej nr 3, od południa granicę stanowi ul. Ogrodowa, od wschodu ul. Wschodnia, a od północy ul. Warszawska.
Wzdłuż ul. Wschodniej zlokalizowana jest zabudowa jednorodzinna bliźniacza i wolnostojąca, a przy ul. Ogrodowej wolnostojąca.
Pomiędzy drogą krajową nr 3 a Istniejącą zabudową znajdują się tereny użytków rolnych.

5. Stan środowiska przyrodniczego.

5.1 Rzeźba terenu.

Teren osiedla pod względem morfologicznym stanowi kompleks wzgórz spiętrzonych starszego plejstocenu i trzeciorzędu. Jest to wysoczyzna morenowa falista, ca 82 - 100 m n.p.m. o spadkach do ok 7% i deniwelacjach do 10 m.
Formy antropogeniczne występujące na terenie osiedla to skarpy i masywy wzdłuż ciągu komunikacyjnego.

5.2 Budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne.

Wysoczyzna morenowa falista zbudowana jest z piasków do głębokości 4,5 m i większej, glin oraz iłów i pyłów występujących na różnych poziomach od powierzchni, a także w przewarstwieniach w podłożu.
Lustro wody gruntowej na całym terenie zalega do głębokości poniżej 2,0 ppt.

5.3 Gleby.

W obrębie wysoczyzny falistej występują gleby brunatne, wyługowane, wytworzone z piasków gliniastych całkowitych. Są to gleby mało żyzne, skłonne do przesuszeń V - VI klasy gruntów ornych. Gleby kompleksu żytniego słabego i bardzo słabego przydatne dla uprawy ziemniaków, żyta, wyki kosmatej i łubinu żółtego. Gleby te należy w pierwszej kolejności przeznaczyć pod użytkowanie na cele nierolnicze.

5.4 Klimat.

Wg podziału K.Prawdzica, Sulechów leży w obrębie krainy VI - Pojezierze Lubuskie, która charakteryzuje się następującymi parametrami klimatycznymi:

- średnia temperatura roczna	4,8°C - 8,1°C
- średnia temperatura okresu IV - X	14,0°C - 14,3°C
- liczba dni gorących w roku (temp. >25°C)	29 - 32 dni
- liczba dni z przymrozkami IV - X	6 - 12 dni
- liczba dni mroźnych w roku (temp. <0°C)	31 - 35 dni
- data początku zimy (temp. śr. <0°C)	21 - 26 XII
- długość zimy w dniach	65 - 70 dni
- długość okresu wegetacyjnego (temp. >5°C)	222 - 225 dni
- liczba dni z pokrywą śnieżną	45 - 55 dni
- roczna suma opadów	525 - 650 mm

Warunki klimatu lokalnego są korzystne w części wysoczyznowej dzięki dobremu nasłonecznieniu i przewietrzaniu.

6. Obiekty podlegające ochronie.

Na terenie osiedla (terenu objętego zmianą planu) nie stwierdzono występowania obiektów lub stref objętych ochroną prawną.
Teren osiedla położony jest poza strefami sanitarnymi ochrony pośredniej ujęć wody.

7. Obiekty negatywnie oddziaływujące na środowisko.

Droga krajowa nr 3 przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy osiedla obciążona hałasem komunikacyjnym negatywnie oddziaływuje na powietrze atmosferyczne oraz powierzchnię terenu i gleb.

8. Ocena wpływu ustaleń planu na środowisko.

Zmiana dotychczasowych ustaleń planu poprawia warunki życia istniejącym mieszkańcom poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej od drogi krajowej nr 3 symbol A17 ZPi (dla mieszkańców ul. Ogrodowej).
Na terenie o symbolu A17 U, ZPi gdzie plan przewiduje nieuciążliwą działalność gospodarczą, garaże, wprowadza się wzdłuż drogi krajowej nr 3 pas o szerokości 30 m wolny od zabudowy w celu realizacji wysokiej zieleni ochronnej-izolacyjnej.

9. Wnioski.

9.1 Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Warszawskiej w Sulechowie, po spełnieniu wymagań określonych w uchwale Rady Miejskiej w Sulechowie oraz przepisów szczególnych związanych z ochroną środowiska, nie budzi obaw o naruszenie stanu jakości tego środowiska.

9.2 Obowiązkiem nadzoru jest kontrola, czy ustalenia planu są respektowane, oraz czy realizacja zapewni planowany ład przestrzenny i poprawne korzystanie ze środowiska przyszłych inwestorów.