ArKom Grzegorz Mróz
ul. Miła 4 PL 65-266 Zielona Góra
tel. (0-68) 327-16-79 , fax (0-68) 320-86-38
konto: WBK SA Oddział Zielona Góra nr 10901535-185680-128-00-0 REGON 970378180

ZARZĄD MIEJSKI W SULECHOWIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SULECHÓW - BRZEZIE

ZARZĄD MIEJSKI W SULECHOWIE

RADA MIEJSKA W SULECHOWIE

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU MIEJSKIEGO
w Sulechowie
dr inż. Tadeusz Szulawski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Sulechowie
mgr Edwin Łazicki

Uchwalono uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie
Nr XVIII/163 /2000 z dnia 11 lipca 2000r.
Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa
Lubuskiego Nr 20 poz. 193 z 2000r.
z dnia 25 sierpnia 2000r

pow. 04. 3 zdjęcia

RADA MIEJSKA W SULECHOWIE

Uchwała Nr XVIII/163/2000
Rady Miejskiej w Sulechowie
z dnia 11 lipca 2000r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Sulechów - Brzezie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U.Nr 13, poz.74 z 1996r. ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. - Dz.U. Nr 15, poz.139 z 1999r. z ze zm.) , uchwala się co następuje :

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Sulechów – Brzezie, teren ograniczony drogami: Sulechów-Kalsk (dz.nr 253 - obręb Brzezie, dz.nr 13 – obręb Kalsk), polnymi (dz.nr 7, 15 – obręb Kalsk, 266, 271, 272 – obręb Brzezie), ulicami Brzozową, Narutowicza, Żwirki i Wigury. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, plansze nr 1-3.

§2.

Ustalenia ogólne:

1. Uciążliwości wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej i usług nie mogą wykraczać poza granice działki, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania stref ochronnych.
2. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
3. 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. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.
4. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać, zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.
5. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.
6. Odpady stałe, po ich wstępnej segregacji usuwać na wysypisko śmieci wskazane przez gminę.

7. Prace ziemne, w przypadku odkrycia ewentualnych stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§3.

Zasady i warunki podziału oraz zabudowy terenu:

1. Parkowanie i garażowanie pojazdów:
   - na obszarach o symbolach 11U, 12MW, 17UKa, 26P,U,UR określą projekty zagospodarowania terenu uwzględniające program funkcjonalny lokalizowanej inwestycji,
   - w zabudowie innej niż wyżej wymieniona - na działkach budowlanych.
2. Minimalna szerokość działki budowlanej:
   - przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne 20m, za wyjątkiem działek wydzielonych przed przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu,
   - przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe jednorodzinne 25m,
   - pozostałych wg rysunku planu.
3. Linie zabudowy – zgodne z rysunkiem planu:
   - od strony ulic o symbolu KZ nieprzekraczalne 30m od krawędzi jezdni dla terenów 11U i 12MW, dla innych terenów 15m od krawędzi jezdni,
   - dla szeregów zabudowy z obiektami istniejącymi obowiązujące wg rysunku planu,
   - od strony ulic o symbolu KL i KD dla szeregów zabudowy projektowanej 8m od granicy działki,
   - pozostałe dla terenów o symbolu 11U, 12MW, 16UKa wg rysunku planu.
   - nie wykazane zgodne z obowiązującymi przepisami.
4. Ogrodzenia – ażurowe, o wysokości nie więcej niż 2m. Nie dopuszcza się realizacji ogrodzenia pełnego typu mur, za wyjątkiem terenów o symbolach 21, 26 i 40P,U,UR.
5. Dachy spadziste – dwu lub czterospadowe, o spadkach 15°-47°, symetryczne. Nie narzuca się kierunku kalenic, z zastrzeżeniem, że musi być jednakowy dla każdego szeregu zabudowy. :
6. Kolor dachów – dążyć, aby dla każdego kwartału zabudowy był jednakowy.
7. Gabaryty obiektów:
   - mieszkaniowych jednorodzinnych, usługowo-mieszkaniowych jednorodzinnych - wysokość zabudowy - maksymalna 8 m, liczona od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 13 m dla kalenicy dachu,
   - mieszkaniowych wielorodzinnych – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
   - inne zgodnie z ustaleniami funkcjonalnymi.
8. Powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy jednorodzinnej – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów innych – maksymalnie 50% powierzchni terenu.

9. Drogi dojazdowe do poszczególnych działek określa rysunek planu.
10. Na terenach o symbolu RP,RO dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, związanej z prowadzoną działalnością rolniczą

§4.

Ustalenia funkcjonalne:

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej: **1-3MN, 5-9MN, 13-14MN, 17-20MN, 23MN, 25MN, 30-35MN, 38-39 MN**;
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych: **4MN,U, 15MN,U, 22MN,U, 24MN,U, 28-29MN,U, 37MN,U**;
3. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej bez możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej: **11U**;
   3.1. Możliwość lokalizacji dużych obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m2, supermarket lub targowisko miejskie, obiektów sportowo-rekreacyjnych itp., a w razie zaistnienia potrzeby obiektów oświaty i kultury.
   3.2. Budowa obiektów wg projektu indywidualnego oraz kompleksowego projektu zagospodarowania terenu. Komunikacja wewnętrzna wg projektu zagospodarowania terenu.
   3.3. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
   3.4. Wysokość zabudowy maksymalnie 15m dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku.
4. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej bez możliwości lokalizacji funkcji mieszkaniowej: **27U, 36U, 41U,42U**;
5. Wyznacza się tereny usług sakralnych: **16 UKa**;
   5.1. Budowa obiektów wg projektu indywidualnego z dominantą wysokościową oraz kompleksowego projektu zagospodarowania terenu.
   5.2. Obiekty muszą zamykać oś widokową z ulicy o symbolu KL.
6. Wyznacza się tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej z usługami: **10MW,U;**
   6.1. Teren o symbolu 10MW,U przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o charakterze zwartym – kamienice lub zabudowa jednorodzinna

z usługami pod warunkiem architektonicznego opracowania kompleksowego całego zespołu.

6.2. Wysokość zabudowy maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i dach z poddaszem.

6.3. Realizacja obiektów na podstawie kompleksowego indywidualnego projektu budowlanego z uwzględnieniem komunikacji wewnętrznej obsługującej obszar od strony terenu zieleni publicznej.

7. Wyznacza się tereny zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej z usługami: **12MW,U;**

7.1. Budowa obiektów wg projektu indywidualnego oraz kompleksowego projektu zagospodarowania terenu. Komunikacja wewnętrzna wg projektu zagospodarowania terenu.

7.2. Wysokość zabudowy maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne.

7.3. Możliwość lokalizacji wbudowanych lub wolno stojących obiektów usługowych ze szczególnym uwzględnieniem usług zdrowia, administracji, drobnego handlu, łączności itp.

7.4. Możliwość lokalizacji obiektów internatowych dla szkolnictwa średniego i wyższego.

7.5. Program zabudowy musi uwzględniać plac zabaw dla dzieci oraz miejsca parkingowe.

8. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowo-usługowej: **26 i 40 P,U,UR**;

9. Wyznacza się tereny urządzonej zieleni publicznej: **ZP**;

10. Wyznacza się tereny upraw polowych i ogrodniczych z możliwością przekształcenia w park miejski: **42 RP,RO**, po opracowaniu projektu zagospodarowania parku:

10.1. Dopuszcza się tworzenie oczek wodnych i stawów, jeżeli nie naruszą one istniejącego systemu melioracji.

11. Wyznacza się tereny upraw polowych: **43RP** – użytkowanie jak dotychczas; tereny mogą stanowić ewentualną rezerwę pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

12. Wyznacza się tereny upraw polowych i ogrodniczych: **RP,RO** – użytkowanie jak dotychczas;

12.1. Dopuszcza się tworzenie oczek wodnych i stawów hodowlanych, jeżeli nie naruszą one istniejącego systemu melioracji.

13. Wyznacza się tereny enklaw leśnych do zachowania: **LS**;

14. Utrzymuje się trasy przebiegów rowów melioracyjnych: **W**;

14.1. W projekcie podziału terenu na działki należy uwzględnić i wydzielić wzdłuż rowów dwustronne pasy o szer. 3m służący celom konserwacyjnym.

14.2. Zakazuje się prowadzenia inwestycji mogących zaburzyć funkcjonowanie systemu melioracji.

15. Wyznacza się sieć dróg publicznych:

KZ - ulica zbiorcza - szerokość w liniach rozgraniczających 20m, szerokość jezdni 7m, chodniki dwustronne, ścieżka rowerowa;

KL1 - ulica lokalna – szerokość w liniach rozgraniczających 15m, szerokość jezdni 7m, chodniki dwustronne, ścieżka rowerowa;

KL2 - ulica lokalna – szerokość w liniach rozgraniczających 12m, szerokość jezdni 7m, chodniki jednostronne z wydzieloną ścieżką rowerową,

KD - ulica dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających 10m, szerokość jezdni 6,5m, chodniki jednostronne z wydzieloną ścieżką rowerową;

KX - ciąg pieszo-rowerowy, szerokość 3m.

§5.

Ustalenia elektroenergetyczne:

1. **EE-1-8** - projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV, wolnostojące, kompaktowe, dostosowane do zasilania liniami kablowymi 15 kV;
   dla potrzeb stacji wydzielić teren o wymiarach 6x5 m, usytuowany dłuższym bokiem równolegle do ulicy; z zapewnionym dojazdem dla sprzętu ciężkiego – droga utwardzona.
2. Zasilanie osiedla liniami kablowymi 15 kV.
   2.1. Przebudowa istniejącej sieci napowietrznej 15 kV kolidującej z zagospodarowaniem terenu osiedla w dwóch wariantach:
   a) istniejącą linię napowietrzną 15 kV nr L-407 przebudować, wynosząc jej trasę poza teren osiedla - po wschodniej stronie – i dalej wzdłuż drogi, aż do połączenia z istniejącą trasą,
   b) skablowanie istniejącej napowietrznej linii 15 kV L-407 na odcinku kolidującym z terenem osiedla – odcinek prowadzić w liniach rozgraniczających ulicę – W II.
   2.2. W celu prawidłowego zasilania projektowanego osiedla należy z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Sulechowie ułożyć nową linię kablową 15 kV do projektowanej stacji EE-1. Linia ta stanowić będzie podstawowe zasilanie osiedla. Trasę ww. linii określa załącznik graficzny nr 2. W celu powiązania projektowanych stacji transformatorowych należy ułożyć linię kablową 15 kV od stacji EE-1 do EE-2 i dalej kolejno, przelotowo przez stację EE-3 do EE-8. Ze stacji EE-8 należy ułożyć linię kablową 15 kV do słupa przebudowanej linii 15 kV nr L-407.
3. Przedstawione na rysunku planu przebiegi tras projektowanych linii kablowych 15 kV nie są obligatoryjne, na etapie projektów budowlanych dopuszcza się możliwość ich korekty.

4. Obwody 0,4 kV, dla bezpośredniego zasilania odbiorców przewidzieć w wykonaniu kablowym, liniami o przekrojach nie mniejszych niż AL. 120 mm^2, zasilające w układach pierścieniowych złącza lub szafki kablowe, wolno stojące na granicy działek.
5. Obowiązują strefy ochronne dla istniejących i przewidzianych do likwidacji linii napowietrznych SN 15 kV - do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały z zakresu elektroenergetyki - zgodnie z obowiązującymi przepisami – 7,5 m od osi skrajnego kabla.
6. Oświetlenie terenu osiedla przewidzieć w układzie kablowym.

§6.

Ustalenia dotyczące wodociągów, kanalizacji i gazownictwa, telekomunikacji.

1. Dostawa wody dla projektowanego obszaru z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Zaprojektowano sieć wodociągową w układzie pierścieniowym, z hydrantami przeciwpożarowymi o średnicy 80 mm.
3. Odbiór ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez projektowaną sieć grawitacyjną wraz z przepompowniami i kolektorami tłocznymi do projektowanego kolektora tłocznego, prowadzącego ścieki z wsi Kalsk, a następnie do sieci bezciśnieniowej. Projekt kolektora Kalsk-Sulechów nie bilansuje w całości ścieków z projektowanego obszaru, wobec czego należy wziąć pod uwagę konieczność zwiększenia przekroju zaprojektowanego kolektora.
4. Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - mieszkaniowych i innych - oraz z terenów mieszkaniowych do gruntu na poszczególnych działkach; odprowadzenie wód opadowych z terenów innych odbywać się będzie powierzchniowo oraz odrębnymi kolektorami do istniejących rowów melioracyjnych lub bezpośrednio do cieku Sulechówka.
5. Osiedle zasilane będzie gazem średniociśnieniowym do celów socjalno-bytowych, grzewczych i usługowych poprzez projektowaną sieć pierścieniową z istniejącej stacji red.-pom. II° przy ulicy Żwirki i Wigury.
6. Ogrzewanie obiektów w zabudowie wielorodzinnej oraz dostawa ciepłej wody z kotłowni blokowych lub osiedlowych.
7. Istnieje możliwość wykorzystania do celów grzewczych alternatywnych innych niż stałe rodzajów paliwa np. gaz propan-butan, olej opałowy.
8. Sieć telekomunikacyjną na osiedlu określi odrębny projekt branżowy z zastrzeżeniem prowadzenia linii kablowej wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

9. Wyznaczone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych linii infrastruktury technicznej są ideogramem i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych, z zastrzeżeniem prowadzenia wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

§7.

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 i 0% dla gruntów będących własnością komunalną oraz przeznaczonych na cele publiczne i wyznaniowe.

§8.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulechowa – uchwalonego uchwałą RM NR V/52/94 z dnia 29.11.94r. (Dz.Urz.Woj.Ziel.Nr 16, poz.127) zmienionego uchwałami XVIII/170/96 z 20.01.96r., XXXVI/341/98 z 5.05.98r. - oraz gminy Sulechów – uchwalonego uchwałą RM NR 28/V/90 z dnia 12.09.90r.(Dz.Urz.Woj.Ziel. Nr 11, poz.202) zmienionego uchwałami XVIII/171/96 z 23.01.96r., XXXVI/343/98 z 5.05.98r., V/49/99 z 11.03.99r. w zakresie sprzecznym z zapisami niniejszej uchwały.

§9.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Sulechowie.

§10.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
mgr Edwin Łaski