Uchwała Nr XXI/198/2000

Rady Miejskiej w Sulechowie

z dnia 5 grudnia 2000 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie.

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

uchwala się co następuje :

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Piastów" w Sulechowie.
Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 30,0 ha, którego granice wyznaczają ulice : Odrzańska, Leśna, Południowa, ciek Sulechówka i droga krajowa Nr 3.
Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Podstawową funkcją terenu są mieszkalnictwo i usługi.
Ponadto na wyodrębnionych terenach przewidziano lokalizację garaży, parkingu i zieleni urządzonej.

§ 3

Ustalenia planu dla poszczególnych terenów :

I. Teren oznaczony symbolem 1-U, MW, KS

Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.
Rodzaj usług – handel, rzemiosło i gastronomia.
Lokalizacja parkingów jednopoziomowych obsługujących podstawowe funkcje terenu.

Ustala się :
1) linie rozgraniczenia terenu określone na rysunku planu,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z rysunkiem planu :

- od strony ulic o symbolu KL dla zabudowy projektowanej 5 m od granicy działki,

3) wysokość budynków do 3 kondygnacji oraz dachy strome z poddaszem użytkowym, wykonane z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych,
4) szerokość nowych działek budowlanych przyległych do pasów drogowych nie mniejszą niż 20 m.

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Dopuszcza się :

1) realizację budynków z dachami płaskimi,
2) lokalizację placówek usługowo – rzemieślniczych w formie wolnostojącej oraz w formie wbudowanej lub dobudowanej, uciążliwość do granic działek lub obrysu budynków,
3) lokalizację garaży usytuowanych w poziomie piwnic budynków wielorodzinnych.

II. Tereny oznaczone symbolem : 2-MN,U, 3-MN,U, 4-MN,U, 5-MN,U, 6-MN,U.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Ustala się :

1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i zmiany funkcji budynków,
2) uzupełnienie zabudowy na wydzielonych działkach budowlanych,
3) powierzchnię działek nie mniejszą niż 700 m^2,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z rysunkiem planu :
   - od strony ulic o symbolu KL i KD dla zabudowy projektowanej 5 m od granicy działki,
   - od strony ciągu pieszo - jezdnego o symbolu KDX dla zabudowy projektowanej dla terenu o symbolu 6-MN,U 5 m od granicy działki, dla terenu o symbolu 5-MN,U 10 m od granicy działki,
   - od strony ulicy o symbolu KZ dla zabudowy projektowanej 15 m od krawędzi jezdni,
5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji oraz dachy strome z poddaszem użytkowym, wykonane z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych,
6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

Dopuszcza się :
1) lokalizację placówek usługowych w formie wolnostojącej oraz w formie wbudowanej lub dobudowanej, uciążliwość działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych,
2) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu.

III. Tereny oznaczone symbolami : 7-MN, 8-MN, 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej.

Ustala się :
1) powierzchnię działek nie mniejszą niż 1000 m^2,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodne z rysunkiem planu :
   - od strony ulic o symbolu KL, KD i ciągu pieszo - jezdnego o symb. KDX dla zabudowy projektowanej 5 m od granicy działki
   - pozostałe dla terenów 7 – MN i 11 – MN wg rysunku planu
3) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji oraz dachy strome z poddaszem użytkowym, wykonane z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych o barwach zharmonizowanych w obrębie poszczególnych zespołów zabudowy,
4) powierzchnię zabudowy jednorodzinnej nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej.

Dopuszcza się :
1) funkcję usługowo – rzemieślniczą, przy zachowaniu przepisów sanitarnych i prawa budowlanego,
2) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu.

IV. Teren oznaczony symbolem 14-MW, U, UO, US.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, w tym usługi oświaty i sportu.

Ustala się :
1) linie rozgraniczenia terenu określone na rysunku planu,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodne z rysunkiem planu:
   - od strony ulic o symbolu KD i KL dla zabudowy projektowanej 5 m od granicy działki,
   - pozostałe wg rysunku planu

3) wysokość budynków do 3 kondygnacji oraz dachy strome z poddaszem użytkowym, wykonane z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych,

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

Dopuszcza się :

1) lokalizację placówek usługowo – rzemieślniczych w formie wolnostojącej oraz w formie wbudowanej lub dobudowanej, uciążliwość do granic działek lub obrysu budynków,
2) możliwość wykorzystania terenu w całości na funkcję mieszkaniową wielorodzinną.

V. Tereny oznaczone symbolem 15-KS, 16- KS.

Tereny urządzeń obsługi pojazdów samochodowych.
Lokalizacja zespołów garażowych.

Ustala się :

1) linie rozgraniczenia terenu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy – 5 m od granicy działki,
2) zabudowę parterową.

Dopuszcza się :

1) lokalizację warsztatów i usług związanych z obsługą pojazdów.

Zakazuje się :

1) realizację zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej na terenie oznaczonym symbolem 16-KS w korytarzu infrastruktury elektroenergetycznej, wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35,0 m.

VI. Teren oznaczony symbolem 17- KS.

Teren parkingu z możliwością lokalizacji garaży.
Lokalizacja parkingu urządzonego w zieleni.
Stanowiska o powierzchni ażurowej.

VII. Teren oznaczony symbolem 18 - EG.

Teren istniejącej stacji gazowej redukcyjnej II°.

VIII. Teren oznaczony symbolem 19 - NO.

Teren projektowanej przepompowni ścieków.

IX. Teren oznaczony symbolem 20 - EE.

Teren istniejącej stacji energetycznej.

X. Teren oznaczony symbolem 21 - EE.

Teren projektowanej stacji energetycznej.
Lokalizacja stacji transformatorowej.

XI. Tereny oznaczone symbolem W,ZU

Tereny wód otwartych i zieleni urządzonej.
Dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych z wyjątkiem korytarzy infrastruktury technicznej.
Wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas wolny o szerokości 4,0 m związany z ich obsługą techniczną, nie dopuszcza się nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów. W korytarzach infrastruktury elektroenergetycznej, wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 35,0 m wyklucza się realizację zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej.

XII. Teren oznaczony symbolem ZI.

Teren zieleni izolacyjnej.

§ 4

Ustalenia planu dotyczące układu komunikacyjnego.

1. **Teren oznaczony symbolem KZ.**
   Teren ulicy zbiorczej – istniejąca ulica Odrzańska.
   Orientacyjna szerokość w liniach rozgraniczenia ok. 20,0 m szerokość jezdni – 7,0 m.
   Nie dopuszcza się innych wjazdów z ulicy poza wjazdami istniejącymi i projektowanymi.

2. **Tereny oznaczone symbolem KL.**
   Tereny ulic lokalnych, szerokość w liniach rozgraniczenia – 15,0 m, szerokość jezdni – 6,0 m, ze ścieżką rowerową o szerokości 2,0 m.
   Nowe zjazdy z ulicy należy uzgodnić z zarządcą ulicy.
   Wjazd na teren osiedla uwidoczniony na rysunku planu z drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KS (szerokość w liniach rozgraniczenia 40,0 m).

3. **Tereny oznaczone symbolem KD.**
   Tereny ulic dojazdowych, szerokość w liniach rozgraniczenia od 13,0 do 10,0 m, szerokość jezdni – 6,0 m, ze ścieżką rowerową o szerokości 2,0 m.
   Dostępność jezdni bez ograniczeń.
   Możliwość zjazdu z projektowanej drogi oznaczonej symbolem KD na drogę krajową nr 32 (ul. Odrzańska) po wybudowaniu obwodnicy m. Sulechowa i w uzgodnieniu z przyszłym zarządcą drogi nr 32.

4. **Tereny oznaczone symbolem KDX.**
   Tereny ciągów pieszo – jezdnych, szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,0 m. Zapewniają dojazd i dojście do działek.

5. **Tereny oznaczone symbolem KX.**
   Ciąg pieszo – rowerowy o szerokości 5,0 m i chodniki stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego.
   Rysunek planu określa zasady ich kształtowania.
   Wszystkie ciągi piesze winny zabezpieczać możliwość poruszania się po nich osobom niepełnosprawnym.

§ 5

Ustalenia planu dotyczące infrastruktury sanitarnej.

1. Zaopatrzenie w wodę z ujęcia miejskiego poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się w ulicach : Leśnej, Odrzańskiej oraz wzdłuż cieku Sulechówka. Docelowo należy zapewnić układ pierścieniowy sieci.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi poprzez projektowane przepompownie do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Sulechowie.
3. Odprowadzenie wód deszczowych projektowanymi kolektorami deszczowymi do cieku Sulechówka oraz do rowu biegnącego od ul. Odrzańskiej do drogi krajowej nr 3.
4. Usuwanie nieczystości stałych z pojemników usytuowanych na każdej działce na wysypisko wskazane przez organ gminy, przy założeniu ich segregacji.
5. Gospodarka cieplna na terenie osiedla oparta będzie o rozbudowę istniejącego systemu przewodów gazociągowych oraz ze stacji redukcyjno – pomiarowej znajdującej się przy ul. Południowej. Poza gazem ziemnym dopuszcza się inne proekologiczne źródła energii np. gaz płynny, olej opałowy.
6. Przebiegi projektowanych sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych oraz gazowych przedstawione na rysunku planu są graficzną ilustracją zasad ich kształtowania i nie stanowią przesądzeń realizacyjnych. W P.T. należy

dążyć do trasowania sieci w liniach rozgraniczenia ulic, w uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się przebiegi sieci poprzez tereny zieleni ZI i KS.

§ 6

Ustalenia dotyczące infrastruktury energetycznej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną .

1. Pokrycie zapotrzebowania w energię elektryczna zabudowy istniejącej i projektowanej z projektowanej stacji transformatorowej kompaktowej 630 kW a zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na planie 21 – EE oraz ze stacji istniejących : obszar północny oznaczony na planie 20 – EE ze stacji nr 4473, obszar południowy ze stacji nr 4444 poza granicami opracowania.
2. Istniejąca linia napowietrzna sn 15 kV oznaczona na planie E skablowana na odcinku kolidującym z projektowaną zabudową. W jej miejsce projektowana linia kablowa SN 15 kV wykonana kablem ziemnym wyprowadzona ze stacji 110/15 k GPZ „Sulechów" poprzez projektowaną stację transformatorową do dalszego odcinka linii napowietrznej.
3. Istniejąca linia napowietrzna sn 15 kV przebiegająca przez teren oznaczony na planie 1-U, MW, KS skablowana na odcinku kolidującym z projektowaną zabudową usługową przez Inwestora zabudowy usługowej.
4. Do czasu skablowania linii SN 15 kV obowiązuje zachowanie korytarza infrastruktury elektroenergetycznej o szerokości 14 m wolnego od zabudowy.
5. Dla zabudowy projektowanej sieć rozdzielcza nn 0,4 kV z projektowanej i istniejących stacji transformatorowych w układzie pierścieniowym wykonana w całości kablem ziemnym YAKY.
6. Dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej istniejącej i projektowanej szafki kablowe z licznikami zlokalizowane na granicach działek w linii ogrodzenia.
7. Dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i przedszkola szafki kablowe zlokalizowane przy ścianie zewnętrznej obiektu.
8. Zasilanie oświetlenia terenu z projektowanej szafki oświetleniowej przy proj. stacji transf., energooszczędne źródła światła (np. lampy sodowe).

§ 7

Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych.

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

135

§ 8

Ustala się 30 % stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Sulechowa, uchwalonego uchwałą Nr VI/52/94 z dnia 29 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 16 poz. 127 z 14 grudnia 1994 r., z wprowadzonymi później zmianami) oraz ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Nadodrzańskiego" w Sulechowie uchwalonego uchwałą Nr VI/54/94 z dnia 29 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17 poz.146 z 14 grudnia 1994 r.), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta w Sulechowie.

§ 11

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

15. 11. 2000 r.
Radca Prawny
mgr Leontyna Przewłocka-Grzegorczyn

136

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I USŁUG & MC
Spółka z o.o.
65-426 Zielona Góra, ul. Kupiecka 21
tel.(068) 320-21-07, 324-60-86 tel./fax (068) 324-60-87
Wielkopolski Bank Kredytowy Oddział Zielona Góra Nr konta 10901535-462925-126-00-0 NIP 973-04-04-134

MIASTO SULECHÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „PIASTÓW"

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

AUTOR PROGNOZY :

mgr Barbara Polus - nr upr. urbanistycznych 890/89 biegły w zakresie ochrony przyrody uprawniony decyzją Ministra O. Ś. Z. N. i L. Nr OP/I-z/214/114/97

PROJEKTANT
mgr Barbara Polus
uprawnienia urbanistyczne 890/89
uprawnienia biegłego M.O.Ś.Z.N.i.L.
w zakresie ochrony przyrody
OP/I-Z/214/114/97

Zielona Góra, grudzień 1999 r.

137

SPIS TREŚCI

1. Podstawa prawna

2. Cel i zakres prognozy

3. Materiały wejściowe

4. Ogólna charakterystyka obszaru opracowania

5. Ustalenia planu

6. Rozpoznanie środowiska przyrodniczego
   - 6.1 Rzeźba terenu
   - 6.2 Budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne
   - 6.3 Gleby
   - 6.4 Lasy
   - 6.5 Warunki klimatyczne

7. Obszary podlegające ochronie

8. Prognoza zmian środowiska przyrodniczego wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu

9. Zalecenia minimalizujące skutki zmian i zagrożeń w środowisku przyrodniczym

10. Wnioski

1. PODSTAWA PRAWNA

1.1 Ustawa z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, art. 10, ust. 2 (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),

1.2 Ustawa z dnia 31.01.1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jedn. Dz. U. Nr 49, poz. 196 z 1994 r. z późn. zm.)

1.3 Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 9.03.1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz. U. Nr 29, poz. 150 z 1995 r.)

1.4 Rozp. Min. Ochr. Środ. Zas. Nat. i Leśn. z dnia 14.07.1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. Nr 93, poz. 589)

1.5 Ustawa z 27.06.1997 r. o odpadach (Dz. U. Nr 96 z 1997 r.)

1.6 Rozp. Min. Ochr. Środ. Zas. Nat. i Leśn. z 5.11.1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. Nr 116 z 1991 r.)

1.7 Ustawa z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z 1995 r. z późn. zm.)

1.8 Rozp. Min. Ochr. Środ. Zas. Nat. i Leśn. z 6.04.1995 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. Nr 41 z 1995 r.)

1.9 Rozp. Min. Ochr. Zas. I Leśn. z 6.01.1995 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. Nr 3 z 1995 r.)

1.10 Rozp. Min. Ochr. Środ. Zas. I Leśn. z 17.04.1987 r. w sprawie dopuszczalnych do wprowadzenia do powietrza atmosferycznego rodzajów i ilości zanieczyszczających wytwarzanych przez silniki spalinowe (Dz. U. Nr 14, poz. 87)

1.11 Rozp. Min. Ochr. Środ. Zas. Nat. i Leśn. z dn. 13.05.1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu (Dz. U. Nr 66, poz. 436),

1.12 Uchwała Nr VII/77/99 r. Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 22 czerwca 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ul. Odrzańską, ul. Leśną, drogą nr 3, ciekiem Sulechówka i ul. Południową.

2. CEL I ZAKRES PROGNOZY

Celem prognozy jest określenie i ocena skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) na poszczególne elementy środowiska jak : powietrze powierzchnia terenu łącznie z glebą, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, ludzie, fauna, flora oraz krajobraz we wzajemnym ich powiązaniu, a także określenie wrażliwości i odporności środowiska na presję i jego zdolność do regeneracji.

Prognoza obejmuje następujące zagadnienia :
- rozpoznanie środowiska przyrodniczego,
- charakterystykę ustaleń mpzp,
- prognozę zmian środowiska przyrodniczego wynikających z projektowanego przeznaczenia terenów,
- zalecenia minimalizujące skutki zmian w środowisku przyrodniczym.

Prognozę sporządzono z uwzględnieniem istniejących informacji zawartych w :

- projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dokumentach stosowanych w pracach planistycznych,
- wnioskach do planu, w tym m.in. z zakresu ochrony środowiska,
- opracowaniu fizjograficznym,
- państwowym monitoringu środowiska,
- innych dokumentach i materiałach planistycznych i inwentaryzacyjnych.

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

140

3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

3.1 Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sulechów, uchwalony uchwałą nr VI/52/94 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 29 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 16 poz. 127 z 1994 r. z wprowadzonymi później zmianami)

3.2 Miejscowy plan szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Nadodrzańskiego" w Sulechowie, uchwalonego uchwałą Nr VI/54/94 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 29 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17, poz. 146 z 1994 r.)

3.3 Opracowanie fizjograficzne gminy Sulechów. TUP Zakład Planowania Przestrzennego. Wrocław 1988 r.

3.4 Informacja o stanie środowiska na terenie województwa zielonogórskiego. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Biuletyn Monitoringu Środowiska, Zielona Góra 1997 r.

3.5 Wnioski do mpzp w następujących zakresach :

- Lubuski Wojewódzki Inspektor Sanitarny Gorzów Wlkp. z dn. 19.10.1999 r. nie zgłosił wniosków;
- Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Zielonej Górze, Inspektorat w Sulechowie z dn. 21.10.1999 r. wnosi o wydzielenie wolnej strefy po 4,0 m z obu stron rzeki Sulechówki w celu prowadzenia prac konserwacyjnych;
- Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Zielonej Górze, z dn. 15.10.1999 r., dotyczy : uwzględnienia w planie problemów ochrony dziedzictwa kulturowego;
- Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Zielonej Górze, z dn. 20.10.1999 r. wnosi o ujęcie w planie właściwego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych i odpowiednich dróg dojazdowych dla pojazdów pożarniczych;
- Urząd Ochrony Państwa, Delegatura w Poznaniu, z dn. 24.10.1999 r., nie wnosi wniosków;
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Zgorzelcu, z dn. 27.10.1999 r. informuje o istniejących gazociągach dystrybucyjnych w ulicach : Południowej, Odrzańskiej, Leśnej i Krańcowej w stosunku do których należy zachować odległości podstawowe (Dz. U. z 1995 r. Nr 139, poz. 686);
- Saller Polbau Sp. z o.o. w Bolesławcu, z dn. 12.04.1999 r. wnosi o powiększenie obszaru inwestycyjnego położonego przy ul. Południowej;

141

- Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sulechowie z dn. 29.04.1999 r., dotyczy : wydania decyzji na budowę tymczasowego parkingu przy ul. Południowej;
- Julian Kozłowski, Sulechów, z dn. 29.04.1999 r., dotyczy : budowy garaży przy Oś. Nadodrzańskim;
- Józef Bednarek, Sulechów, z dn. 25.10.1999 r., dotyczy przeznaczenia dz. 862 i 865/2 pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe z zespołem garażowym.

4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Obszar objęty mpzp położony jest w południowo – zachodniej części miasta Sulechowa. Od zachodu ograniczony drogą krajową nr 3, od północy ciekiem Sulechówka i ul. Południową, od wschodu ul. Odrzańską na południu ul. Leśną. Opracowaniem objęty został obszar o łącznej powierzchni ok. 30 ha.
Istniejący stan zagospodarowania to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulic Odrzańskiej i Leśnej oraz tereny użytków rolnych. Tereny zainwestowane posiadają uzbrojenie w infrastrukturę z wyjątkiem kanalizacji (istniejąca sieć ogólnospławna). Woda dostarczana jest z miejskiego ujęcia poprzez sieci wodociągowe w ciągach ulic : Leśnej, Odrzańskiej, Południowej oraz wzdłuż cieku Sulechówka.
W strukturze własności obszaru dominuje własność prywatna ok. 70 %, znaczną powierzchnię zajmuje własność komunalna, występują fragmenty własności Skarbu Państwa jako dożywotne użytkowanie.

5. USTALENIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do którego sporządzana jest prognoza, składa się z uchwały (tekstu) oraz rysunku, które podlegają uchwaleniu.
Rysunek planu w skali 1 : 1000 zawiera następujące oznaczenia :

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone,
- linie wewnętrznego podziału terenu o tym samym sposobie użytkowania orientacyjne,
- linie istniejącego podziału terenu na działki,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,

142

- tereny o funkcji usługowo – mieszkaniowej (wielorodzinnej) z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń obsługi pojazdów samochodowych,
- teren zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej) i usług w tym usługi oświaty i sportu,
- teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i usług,
- teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej),
- tereny urządzeń obsługi pojazdów samoch. (parkingi, garaże, warsztaty),
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa,
- ciągi pieszo – jezdne : dojazdy do działek,
- ciągi piesze i rowerowe,
- tereny wód otwartych,
- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni izolacyjnej,
- istniejące zespoły drzew,
- korytarz techniczny linii elektroenergetycznej – wykluczenie zabudowy,
- infrastrukturę techniczną : istniejącą sieć wodociągową i projektowaną, projektowaną kanalizację deszczową, projektowaną kanalizację sanitarną, istniejący i projektowany gazociąg średniego ciśnienia, przepompownię ścieków, oraz istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne.

Projekt planu ustala warunki zagospodarowania obszaru z określeniem funkcji użytkowania terenu :

- funkcja podstawowa - mieszkalnictwo i usługi,
- funkcja obsługująca - komunikacja i infrastruktura techniczna,
- funkcja towarzysząca - zieleń urządzona

Tereny o funkcji mieszkaniowej to zabudowa :

- jednorodzinna istniejąca o chłonności ok. 70 osób
- jednorodzinna projektowana o chłonności ok. 400 osób
- wielorodzinna projektowana o chłonności ok. 630 osób

Tereny o funkcji usługowej to placówki usługowe w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej w połączeniu z zabudową jednorodzinną i wielorodzinną.

Rodzaj proponowanych usług :

- handel ok. 5.500 m² powierzchni użytkowej
- gastronomia ok. 500 m² powierzchni użytkowej
- rzemiosło usługowe nieuciążliwe ok. 330 m² powierzchni użytkowej
- osiedlowe usługi kultury ok. 330 m² powierzchni użytkowej
- oświata – przedszkole pow. ok. 0,20 ha
- podstawowy zespół boisk pow. ok. 0,20 ha

Tereny komunikacji to : ulice dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne – piesze, ścieżki rowerowe, parkingi, garaże.
Zieleń urządzoną wprowadza się wzdłuż naturalnych cieków wodnych.
Ustalenia planu zawierają zapisy istotne dla ochrony środowiska przyrodniczego:

- zaopatrzenie w wodę z ujęcia miejskiego poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącymi i projektowanymi kolektorami sanitarnymi poprzez projektowane przepompownie do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków w Sulechowie,
- odprowadzenie wód deszczowych projektowanymi kolektorami deszczowymi do cieku Sulechówka oraz do rowu biegnącego od ul. Odrzańskiej do drogi krajowej nr 3,
- usuwanie nieczystości stałych z pojemników na wysypisko wskazane przez organ gminy, przy założeniu ich segregacji,
- gospodarka cieplna oparta będzie o rozbudowę istniejącego systemu przewodów gazociągowych, dopuszcza się inne proekologiczne źródła energii,
- uciążliwości wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej nie mogą wykraczać poza granice działek, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania stref ochronnych,
- wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas wolny, o szerokości 4,0 m związany z ich obsługą techniczną,
- określenie wielkości powierzchni zabudowy jednorodzinnej do 40 % powierzchni działki budowlanej.

6. ROZPOZNANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

6.1 Rzeźba terenu

Wg podziału regionalnego J. Kondrackiego i T. Bartkowskiego teren opracowania położony jest na Równinie Torzymskiej w obrębie jednostki morfologicznej – Sandr Sulechowski.
Równina sandrowa założona na wysokościach 70 – 80 m npm., której geneza związana jest ze stożkami wód wodno – lodowcowych usypanych na przedpolu Wzgórz Orieńsko – Sulechowskich. Równina sandrowa opada wyraźnie łagodnym skłonem w kierunku południowo – zachodnim ku Dolinie Środkowej Odry. Równina poprzecinana jest nielicznymi płytkimi dolinkami nieckowatymi.

Hipsometria terenu 81,5 w części południowej obszaru opracowania do 81,9 m npm. w części północnej.

6.2 Budowa geologiczna i warunki hydrologiczne

Obszar opracowania budują utwory plejstoceńskie i piaski, pospółki, żwiry. Są to utwory lodowcowe i wodnolodowcowe (nierozdzielone), głównie piaski drobne i średnie lokalnie pospółki i żwiry.
W profilu geologicznym od powierzchni w głąb wydziela się następujące rodzaje osadów :

0,0	-	0,5 m	gleba
0,5	-	3,0	piasek średni
3,0	-	4,5	pospółka
4,5	-	7,0	piasek średni przewarstwiony
7,0	-	8,0	pospółka

Warunki hydrogeologiczne

Woda gruntowa tworzy zwierciadło swobodne w przepuszczalnych piaskach i żwirach, o głębokości uzależnionej od stosunków morfologicznych. Poziom wodonośny alimentowany jest wyłącznie opadem atmosferycznym.
Woda gruntowa występuje na głębokościach ponad 2 m miejscami o 1 – 2 m ppt. Duża zmienność warunków alimentacji powoduje, że wahania poziomu wody są znacznie większe i mogą dochodzić do ± 1 m. Sandr Sulechowski odwadniany jest przez potok Sulechówka. Zwierciadło wód gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków zalega na głębokości 0,5 m p.p.t., a na pozostałym obszarze średnio na głębokości 1,5 m p.p.t. Morfologicznie teren jest korzystny dla zabudowy.

6.3 Gleby

Na obszarze opracowania występują gleby brunatne wyługowane i kwaśne oraz bielicowe i pseudobielicowe wykształcone jako piaski gliniaste lekkie płytkie i średnio głębokie na glinach lekkich i średnich. Zbonitowane są głównie w IVa – IVb lokalnie również IIIb klasie gruntów ornych. Są to gleby dość wrażliwe na suszę. Fragmenty położone w obrębie obniżeń terenowych nadmiernie wilgotne są to trwałe użytki zielone – łąki.

145

Grunty klas III i IV na terenie będącym przedmiotem prognozy uzyskały zgodę na zmianę użytkowania na cele nierolnicze zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m. Sulechowa. Zgoda Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dn. 20.10.1994 r. znak : GZ. Tr. 0602/Z-97289/94. Natomiast Uchwała Nr V/35/94 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11.10.1994 r. przeznacza grunty rolne klas V i VI na cele budownictwa mieszkaniowego.

6. 4 Lasy

Na obszarze opracowania nie występuje las.

6. 5 Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej W. Okołowicza miasto Sulechów jest położone w regionie Śląsko – Wielkopolskim. Amplitudy temperatur powietrza są niższe od przeciętnych w Polsce. Wiosna i lato wczesne, zima krótka z nietrwałą pokrywą śnieżną, średnia temperatura roku wynosi + 8,3 °C. Roczna suma opadów 558 mm. Dominującym kierunkiem wiatrów jest kierunek Zachodni.
Duże zróżnicowanie wykazują warunki topoklimatyczne. Topoklimat Sandru Sulechowskiego charakteryzuje się dobrym przewietrzaniem. Cechą charakterystyczną są duże dobowe amplitudy temperatur wynikające z właściwości termicznych dominujących tu gruntów piaszczystych.
Słabe przewodnictwo cieplne i mała pojemność cieplna gruntów powoduje ich silne nagrzanie dzienne i wychłodzenie w godzinach nocnych, szczególnie przy pogodach radiacyjnych. Niewielkie płytkie dolinki z płytkimi wodami gruntowymi cechują się dużą częstotliwością występowania mgieł, zamgleń, rosy i szronu.

7. OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE

W granicach opracowania nie stwierdzono występowania obiektów objętych ochroną prawną.
Wprowadzony do uchwały planu zapis : „prace ziemne, w przypadku odkrycia ewentualnych stanowisk archeologicznych należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków" chroni wartości kulturowe miasta Sulechowa.

8. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENU

Zmiana przeznaczenia obszaru dotychczas użytkowanego rolniczo pod planowane inwestycje : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i towarzysząca jej infrastruktura techniczna oraz usługowa, spowoduje zmiany w środowisku przyrodniczym, które polegać będą na :

- **zmianie użytkowania terenu**

Na trwale wyłączone zostaną grunty rolne, nastąpi przyrost terenów zurbanizowanych w mieście Sulechowie;

- **zmianie rzeźby terenu**

Lokalizacja budynków mieszkalnych i obiektów usługowych spowoduje konieczność niwelacji i plantowania terenu;

- **zmianie pokrywy glebowej**

W trakcie prac ziemnych nastąpi zerwanie oraz przemieszczenie powierzchniowych warstw gleby;

- **zmianie krajobrazu naturalnego**

W krajobrazie pojawią się nowe obiekty kubaturowe (budynki mieszkalne do 3 kondygnacji w zabudowie wielorodzinnej, gospodarcze, usługowe) oraz towarzysząca im infrastruktura obca dla środowiska przyrodniczego;

- **zmianie warunków klimatu lokalnego**

Przekształcenie terenu otwartego w zabudowany przyczyni się niewątpliwie do osłabienia przewietrzania terenu;

- **zmianie czystości atmosfery**

Realizacja planu spowoduje powstanie nowych lokalnych źródeł hałasu (układ komunikacyjny, parkingi, motoryzacja) i zanieczyszczenia atmosfery (lokalne źródła). Przewiduje się, że stopień oddziaływania tych czynników na otoczenie będzie niewielki i nie będzie przekraczał standartów dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego.

9. ZALECENIA MINIMALIZUJĄCE SKUTKI ZMIAN I ZAGROŻEŃ W ŚRODOWISKU PRZYRODNICZYM

- **w zakresie ochrony rzeźby terenu i krajobrazu naturalnego :**

rozmiary i jakość zmian krajobrazowych uzależnione będą od przyjętych rozwiązań urbanistyczno – architektonicznych planowanych inwestycji, zaleca się dostosowanie projektowanej zabudowy do otoczenia;

- **w zakresie ochrony wód**

zakaz wprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków oraz konieczność realizacji systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- **w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego**

stosowanie urządzeń grzewczych wykorzystujących czyste nośniki energii;

- **w zakresie ochrony gleb i gruntu :**

stosowanie ograniczeń zabudowy działki zgodnie z normami intensywności dla zabudowy jednorodzinnej maksymalnie 25 % powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy jednorodzinnej z usługami do 40 % powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji do 50 % powierzchni terenu. Powierzchnia niezabudowana pozostanie biologicznie czynna;

- **zakresie ochrony roślinności :**

ochrona istniejącego drzewostanu oraz maksymalne zagospodarowanie terenów trwałą zielenią, wprowadzenie zieleni urządzonej wzdłuż cieków wodnych, tworząc korytarze ekologiczne.

10. WNIOSKI

Realizacja ustaleń mpzp spowoduje pewne zmiany w środowisku przyrodniczym miedzy innymi w :

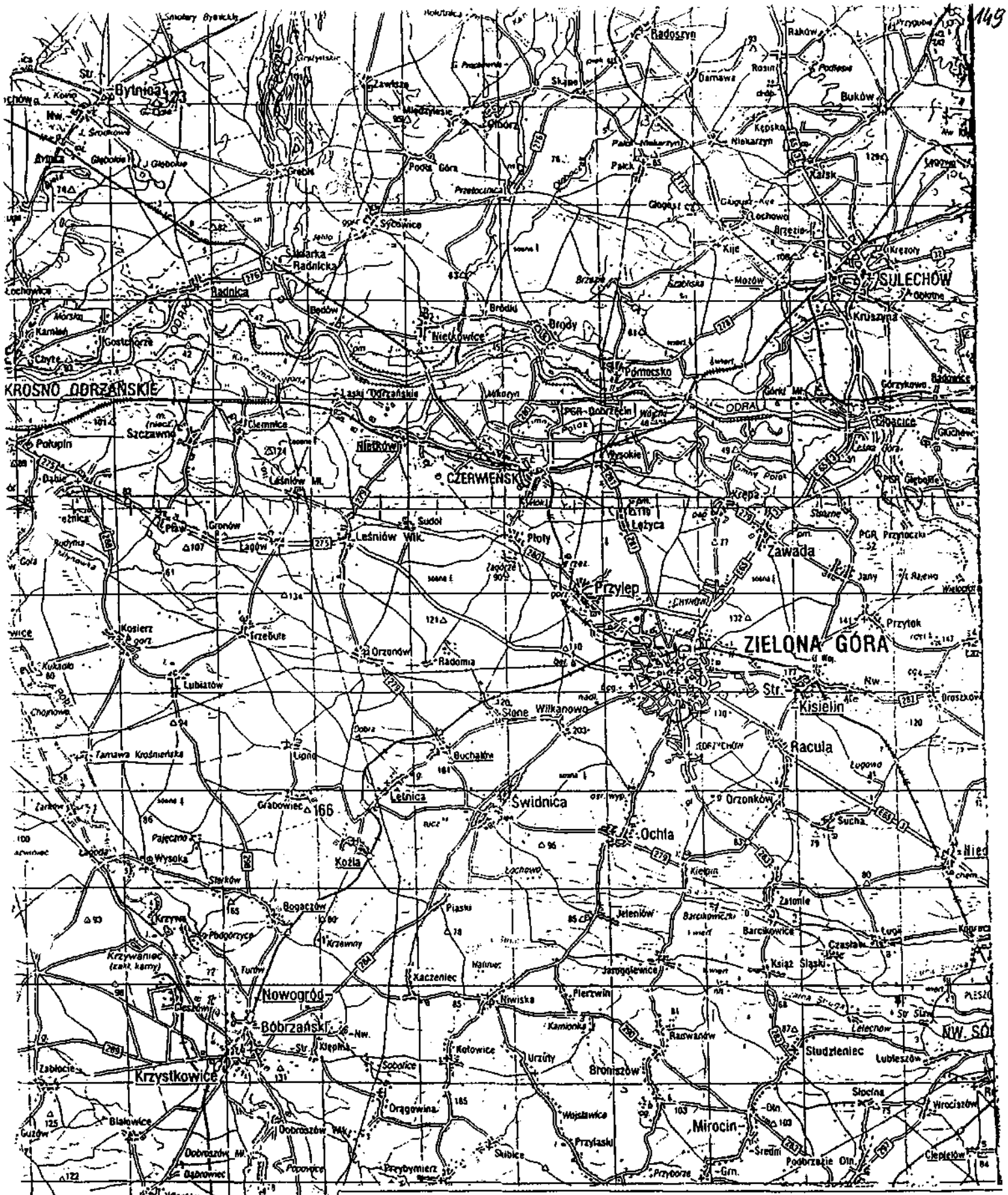
- użytkowaniu i rzeźbie terenu,
- pokrywie glebowej,
- krajobrazie naturalnym,
- warunkach aerosanitarnych.

Ustalenia planu zawierają zapisy zmierzające do minimalizacji skutków ujemnego wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, poprzez maksymalną ochronę jego istniejących walorów i nie pogarszania stanu tego

środowiska, respektując lokalne uwarunkowania fizjograficzne oraz zasady realizacji i funkcjonowania inwestycji.
W wyniku realizacji ustaleń planu nie powstaną zagrożenia dla zdrowia ludzi.
Zakres działalności rzemieślniczej nie może stwarzać zagrożeń zanieczyszczenia powierzchni ziemi i wód podziemnych. Wpływ na powietrze atmosferyczne związany jest z możliwością emisji różnorodnych substancji. Należy przyjąć następujące zasady :

- emitowane zanieczyszczenia ze źródeł zlokalizowanych na terenie działki nie mogą powodować powstania stężeń, poza granicami działki, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28.04.1998 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu.
- nie mogą być lokalizowane inwestycje, dla których, ustawa z dnia 29.08.1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885) dopuszcza tworzenie obszarów ograniczonego użytkowania.

PROJEKTANT
mgr Barbara Polus
uprawnienia urbanistyczne 890/89
uprawnienia biegłego M.O.Ś.Z.N.i.L.
w zakresie ochrony przyrody
OP/I-Z/214/114/97


Bytnica
Radosryn
Buków
Kalsk
SULECHÓW
Kruszyna
Radnica
Niekłowice
Brody
Pomocko
KROSNO ODRZAŃSKIE
Szczawno
Połupin
Lasów
CZERWIEŃSK
Krępa
Zawada
Przylep
ZIELONA GÓRA
Kisielin
Racula
Świdnica
Ochla
Nowogród
Bobrzański
Krzystkowice
Mirocin
Studzieniec
Lubieszów
Broniszów
Jeleniów
Barcikowice
Kożla
Letnica
Buchałów
Lipno
Stone
Wilkanowo
Orzonków
Sucha
Kaczeniec
Kotowice
Urzuty
Sobolice
Orągowina
Włostów
Biedrzychowice
Gorzu
Autor prognozy
mgr Barbara Polus,
upr. urb. 890/89
biegły w zakresie
ochrony przyrody
uprawniony decyzją
Ministra O.Ś.Z.N. i L.
nr OP/I-7/214/114/97
Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
SULECHÓW OSIEDLE – PIASTÓW –
Mapa poglądowa
Skala 1 : 100 000
- projektowana inwestycja

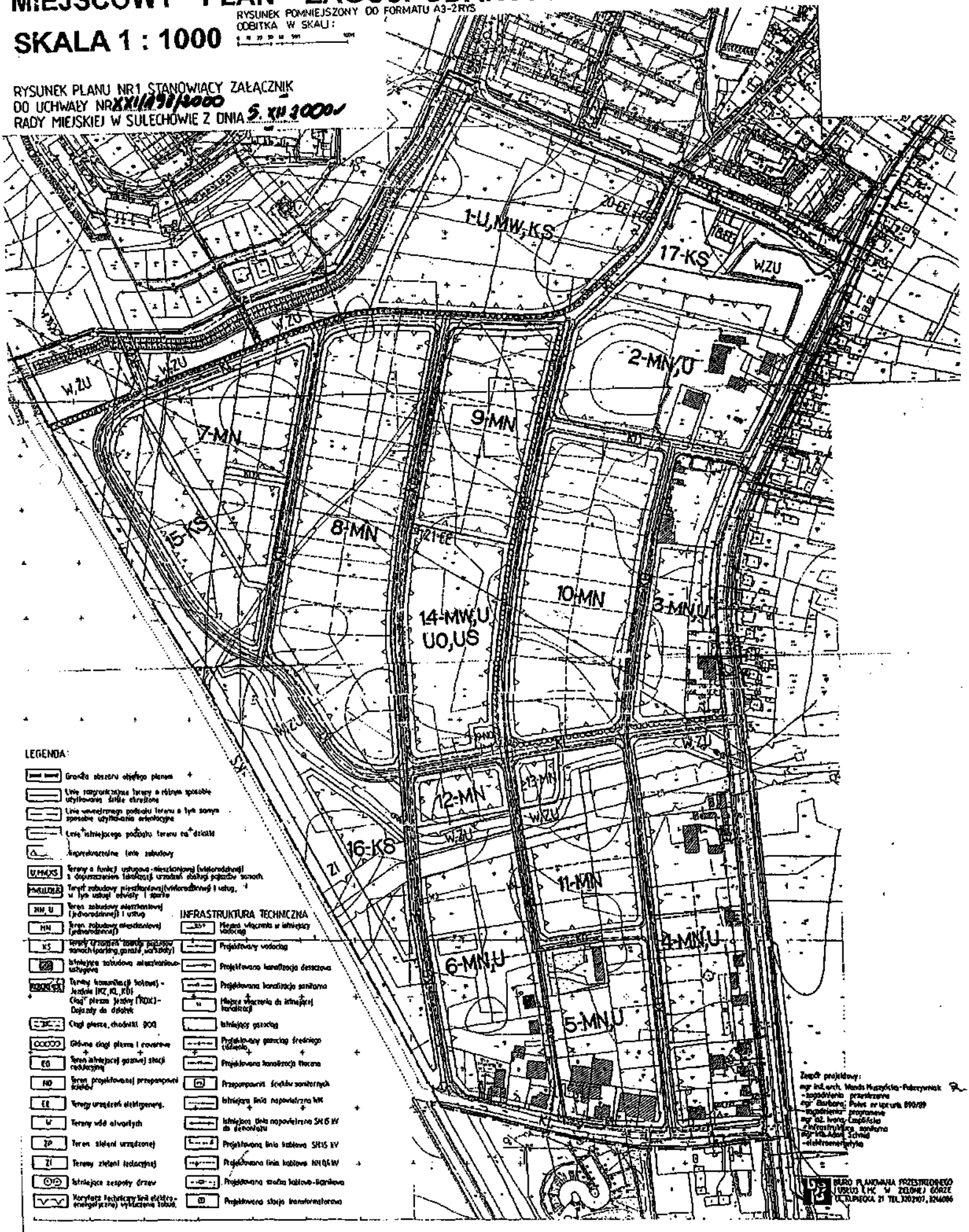
152

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 1000

RYSUNEK POMNIEJSZONY DO FORMATU A3-2RYS
ODBITKA W SKALI:

RYSUNEK PLANU NR1 STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR XXIII/98/2000
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE Z DNIA 5. XII 2000r



LEGENDA:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określonej
- Linie wewnętrznego podziału terenu o tym samym sposobie użytkowania orientacyjne
- Linie istniejącego podziału terenu na działki
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- U,MW,KS — Tereny o funkcji usługowo-mieszkaniowej (wielorodzinnej) z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń obsługi pojazdów samochodowych
- MW,U,U0,US — Tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej) i usług, w tym usługi oświaty i sportu
- MN,U — Teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i usług
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- KS — Tereny urządzeń obsługi pojazdów samochodowych (parking, garaże, warsztaty)
- Istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- KDG/KDL/KDD — Tereny komunikacji kołowej - Jezdnie (KG, KL, KD) Ciągi pieszo jezdne (KDX) - Dojazdy do działek
- Ciągi piesze, chodniki (KX)
- Główne ciągi piesze i rowerowe
- EO — Teren istniejącej gazowej stacji redukcyjnej
- NO — Teren projektowanej przepompowni ścieków
- EE — Tereny urządzeń elektroenerg.
- W — Tereny wód otwartych
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- ZI — Tereny zieleni izolacyjnej
- Istniejące zespoły drzew
- Korytarze techniczne linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- Miejsce włącznia w istniejący wodociąg
- Projektowany wodociąg
- Projektowana kanalizacja deszczowa
- Projektowana kanalizacja sanitarna
- Miejsce włączenia do istniejącej kanalizacji
- Istniejący gazociąg
- Projektowany gazociąg średniego ciśnienia
- Projektowana kanalizacja tłoczna
- Przepompownia ścieków sanitarnych
- Istniejąca linia napowietrzna WN
- Istniejąca linia napowietrzna SN15 kV do demontażu
- Projektowana linia kablowa SN15 kV
- Projektowana linia kablowa NN0,4 kV
- Projektowana stacja kablowo-słupowa
- Projektowana stacja transformatorowa

Zespół projektowy:
mgr inż.arch. Wanda Muszyńska-Pokrzywniak
-zagospodarowanie przestrzenne
mgr Barbara Polus nr uprawn. 890/89
-zagospodarowanie przestrzenne
mgr inż. Irena Łapińska
-infrastruktura techniczna
mgr inż. Adam Schaaf
-elektroenergetyka

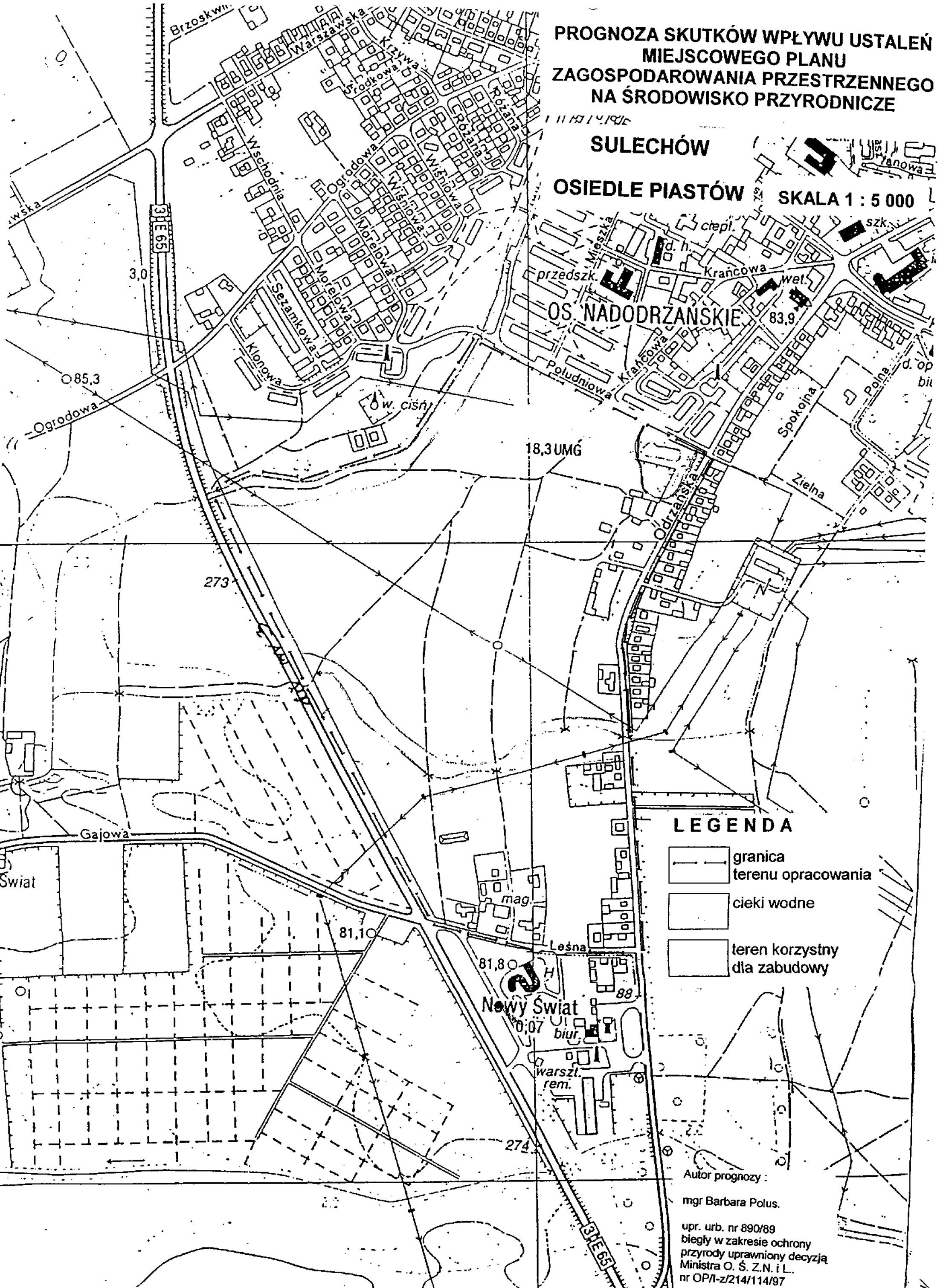
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I USŁUG INŻ. W ZIELONEJ GÓRZE
UL. KUPIECKA 21 TEL. 0302107, 3246086

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

SULECHÓW

OSIEDLE PIASTÓW

SKALA 1 : 5 000



LEGENDA

- granica terenu opracowania
- cieki wodne
- teren korzystny dla zabudowy

Autor prognozy :

mgr Barbara Polus.

upr. urb. nr 890/89
biegły w zakresie ochrony przyrody uprawniony decyzją Ministra O. Ś. Z.N. i L.
nr OP/I-z/214/114/97

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

SULECHÓW

OSIEDLE PIASTÓW

SKALA 1 : 10000

SULECHÓW

CEGIELNIA „SULECHÓW"

Autor prognozy :

mgr Barbara Polus.

upr. urb. nr 890/89
biegły w zakresie ochrony przyrody uprawniony decyzją Ministra O. Ś. Z.N. i L..
nr OP/I-z/214/114/97

LEGENDA

- woda gruntowa głębiej niż 2 m
- woda gruntowa na głębokości 1 – 2 m
- Ls — cieki wodne ponadnormatywnie zanieczyszczone
- granica terenu opracowania
- granica rejonów fizjograficznych
- P — parki miejskie i wiejskie zaznaczające się w krajobrazie na ogół bardzo zaniedbane