UCHWAŁA NR III / 16 / 2002
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 10 grudnia 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 1 miasta Sulechów.

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) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zm.) **uchwala się, co następuje :**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 1 miasta Sulechów .
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenu objętego planem :

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenów ;
   1) dominującą w postaci zabudowy przemysłowo – składowej i magazynowej,
   2) towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
   3) uzupełniającą w postaci zieleni i komunikacji.

2. Określa się zasady podziału terenów liniami rozgraniczającymi :
   1) obowiązującymi - rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
   2) postulowanymi - rozgraniczającymi tereny o tym samym przeznaczeniu i tych samych zasadach zagospodarowania.

3. Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad :
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi terenami funkcjonalnymi według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.

4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Przebieg ich może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulice.

§ 3.

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się teren budownictwa mieszkaniowego, oznaczony na rysunku planu symbolem "**M**", dla którego :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy w dostosowaniu do potrzeb użytkownika,
      b) maksymalna wysokość obiektów 15 m,
      c) zwieńczenie budynków dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym o zbliżonej estetyce, o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22^{o} do 45^{o},
   2) dopuszcza się lokalizowanie :
      a) budynków gospodarczych lub usługowych jako obiektów dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,

b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
c) nasadzeń drzew i krzewów,
d) urządzeń rekreacji ,

3) zakazuje się lokalizacji usług mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 2 lit. a, jest to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki.

2. Wyznacza się teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem "**U**", dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
a) teren przeznaczony pod obiekty handlowo - usługowe,
b) maksymalna wysokość obiektów trzy kondygnacje,
c) wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas o szerokości minimum 4 m bez możliwości dokonywania nasadzeń.
2) dopuszcza się lokalizację :
a) budynków mieszkalnych, hoteli,
b) dróg dostawczych i miejsc postojowych,
c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi terenu,
d) nasadzeń drzew i krzewów,
3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

3. Wyznacza się tereny zabudowy rzemieślniczej, oznaczone na rysunku planu symbolem "**UR**", dla których :
1) ustala się następujące wymagania :
a) tereny przeznaczone pod usługi rzemieślnicze różne o programach dostosowanych do potrzeb użytkowników nieruchomości,
b) obiekty nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji,
2) dopuszcza się lokalizację :
a) budynków mieszkalnych ale tylko dla właścicieli nieruchomości,
b) dróg dostawczych, komunikacji pieszej i miejsc postojowych,
c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
d) nasadzeń drzew i krzewów,
3) dopuszcza się dla budynków usługowych dachy wielopołaciowe lub płaskie, pokrycie dachowe jednakowe na wszystkich budynkach,
4) zakazuje się lokalizacji usług mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

4. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowo - składowej i magazynowej, oznaczone na rysunku planu symbolem " **P,S,B** " dla których :
1) ustala się następujące wymagania :
a) tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową, składy i usługi różne o programach dostosowanych do potrzeb użytkowników nieruchomości,
b) maksymalna wysokość zabudowy 15 metrów dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,
c) zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,
d) wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas o szerokości minimum 4 m bez możliwości dokonywania nasadzeń,
2) dopuszcza się :
a) lokalizowanie budynków usługowych jako przybudowanych lub obiektów wolnostojących, 1-2 kondygnacyjnych, o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
b) lokalizację dróg dostawczych, placów manewrowych, komunikacji pieszej,
c) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
d) nasadzenia drzew i krzewów,
e) podział terenu na mniejsze działki w oparciu o rzeczywiste potrzeby inwestorskie,
3) dopuszcza się dla budynków usługowych i magazynowych dachy wielopołaciowe lub płaskie,
4) na terenie, o którym mowa w § 3 ust. 4, zakazuje się :
a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
b) lokalizacji zakładu który może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
d) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii,

5. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem "**ZP**", dla których :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) zachowanie istniejącego układu fizjograficznego i zieleni,
      b) wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas o szerokości minimum 4 m bez możliwości dokonywania nasadzeń,
   2) dopuszcza się :
      a) nasadzenia drzew i krzewów,
      b) lokalizacje urządzeń i elementów małej architektury,
      c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

6. Wyznacza się teren urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku plan symbolem "**NS**", dla którego ustala się następujące wymagania :
   a) lokalizacja stacji transformatorowych,
   b) ewentualne uciążliwości, bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenów, na których są zlokalizowane.
   c) wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas o szerokości minimum 4 m bez możliwości dokonywania nasadzeń.

7. Wyznacza się teren urządzeń technicznych infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem "**NO**" - teren urządzeń obsługi gospodarki ściekami, dla którego ustala się następujące wymagania :
   a) lokalizacja przepompowni ścieków,
   b) doprowadzenie wody i energii elektrycznej,
   c) wykonania jezdni ciągów kołowych z materiałów szczelnych,
   d) wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej,
   e) ewentualna uciążliwość przepompowni nie może powodować przeszkód w użytkowaniu działek sąsiednich.
   f) wzdłuż cieków wodnych z obu stron wydziela się pas o szerokości minimum 4 m bez możliwości dokonywania nasadzeń.

8. Wyznacza się teren komunikacyjny , oznaczony na rysunku planu symbolem „**KL**" - droga lokalna dla którego :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
      b) szerokość jezdni 6.0 m,
      c) dwustronny chodnik ze ścieżką rowerową wydzieloną w płaszczyźnie jezdni
   2) dopuszcza się :
      realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,
   3) zakazuje się :
      realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

9. Wyznacza się tereny komunikacyjne , oznaczone na rysunku planu symbolem „**KD**" drogi dojazdowe, dla których :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
      b) szerokość jezdni 6.0 m,
      c) jednostronny chodnik ,
   2) dopuszcza się :
      realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych,
   3) zakazuje się :
      realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną :
    1) zaopatrzenie w wodę:
       a) pokrycie potrzeb z istniejącego wodociągu miejskiego poprzez istniejące magistrale zlokalizowane w liniach rozgraniczenia ulic Przemysłowej i Słonecznej,
       b) sieć rozdzielczą stanowić będą przewody w liniach rozgraniczenia ulic dojazdowych,

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych :
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kolektor kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków,
   b) odwodnienie powierzchni ulic poprzez odrębną sieć kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do istniejącego rowu melioracyjnego,
   c) dopuszcza się gromadzenia wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem,
   d) dopuszcza się możliwość skanalizowania cieków wodnych otwartych,
3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energie elektryczną z sieci SN w uzgodnieniu z ich właścicielem,
   b) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych 15/0.4 kV , kablowymi sieciami NN-0.4kV, zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w liniach ogrodzeń,
   c) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
4) zaopatrzenie w ciepło:
   zabezpieczenie potrzeb z lokalnego źródła ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych źródeł energii.
5) urządzenia telekomunikacyjne:
   sieć telefoniczną magistralną tworzą przewody zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic Przemysłowej i Słonecznej,
6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na terenie działek i wywóz ich na wysypisko.

§ 4.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu :

1. Określa się warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego :
   1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi,
      a) obowiązuje użytkowanie gruntów objętych zmianą planu o których mowa w § 1 ust. 1, zgodnie z programem ich wykorzystania,
      b) gleba urodzajna / humus / w czasie wykonywania wykopów pod obiekty i komunikację powinna być odłożona i wykorzystana na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń / trawniki, krzewy, drzewa/,
   2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne,
   3) w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew.

2. Warunki ochrony wartości kulturowych:
   dla których osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są :
   a) niezwłocznie zawiadomić o tym Zarząd Miasta Zielona Góra i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   b) zabezpieczyć odkryty przedmiot,
   c) wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczy, do czasu wydania przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

3. Obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów poprzez :
   a) spełnienie warunków umożliwiających poruszanie się tych osób,
   b) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni kołowej,
   c) różnice poziomów, niwelować pochylniami .

§ 5.

Ustala się 10 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulechów , uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie nr VI/52/94 z dnia 29.11.94 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 16, poz127 ze zm.) w zakresie objętym niniejsza uchwałą.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulechowa.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości przez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Edwin Łazicki