UCHWAŁA NR VII / 53 / 2003
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 28 kwietnia 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu 2 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 z późn. zm.) oraz w związku z art. 26 i art. 67 ust.1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) **uchwala się, co następuje :**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VI/52/94 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 29 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 2 poz. 16 z późn. zm) części obrębu 2 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 rzemieślniczej,
- **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 tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem "**M**", dla których :
- **1)** ustala się następujące wymagania :
  - **a)** maksymalna wysokość obiektów 12 m,
  - **b)** 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 do rekreacji ,

3) zakazuje się :
a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
b) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600 m^2,
c) lokalizacji usług które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,
d) zabudowywania obszaru ograniczonego użytkowania od linii energetycznych WN,

4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w § 3 ust 1 pkt.2 lit. a jest :
a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z zabudową o której mowa w § 3 ust.1 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400m^2.

2. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, 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,

2) dopuszcza się lokalizację :
a) budynków mieszkalnych,
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 nieuciążliwe,
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 :
a) zabudowywania obszaru ograniczonego użytkowania od linii energetycznych WN,

4. Wyznacza się teren zieleni łęgowej, oznaczony na rysunku planu symbolem "**ZŁ**", dla którego :

1) ustala się następujące wymagania **:**
a) zachowanie istniejącego układu fizjograficznego i zieleni,
b) wzdłuż cieku wodnego 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,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

5. Wyznacza się teren urządzeń energetycznych oznaczony na rysunku plan symbolem "**NS**", dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :
a) lokalizacja stacji transformatorowej,
b) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia mogące znacząco wpływać na środowisko nie mogą wykraczać poza granice terenów, na których są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
c) konieczność, zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z zabezpieczeniem dojazdu.

6. Wyznacza się teren komunikacyjny , oznaczony na rysunku planu symbolem „**KD**” droga dojazdowa, dla której :
- **1)** ustala się następujące wymagania :
  - **a)** szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m,
  - **b)** szerokość jezdni 6.0 m,
  - **c)** dwustronnie 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.

7. Wyznacza się teren komunikacyjny , oznaczony na rysunku planu symbolem „**KX**” ciąg pieszo - jezdny, dla którego :
- **1)** ustala się następujące wymagania :
  szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m na odcinku prostym, 20.0 m na placu manewrowym,
- **2)** dopuszcza się :
  - **a)** realizację sieci i obiektów podziemnych infrastruktury technicznej,
  - **b)** nasadzenie drzew po obu stronach ciągu,
- **3)** zakazuje się :
  realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną :
- **1)** zaopatrzenie w wodę:
  - **a)** pokrycie potrzeb z istniejącego wodociągu miejskiego poprzez istniejącą magistrale zlokalizowaną w liniach rozgraniczenia ulicy Odrzańskiej,
  - **b)** sieć rozdzielczą stanowić będą przewody w liniach rozgraniczenia ulicy dojazdowej **i** ciągu pieszo – jezdnego,
- **2)** odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych :
  - **a)** odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez kolektor kanalizacyjny w ul. Odrzańskiej 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,
- **3)** zapatrzenie w energię elektryczną:
  - **a)** zaopatrzenie terenu w energie elektryczną z sieci SN w ul. Odrzańskiej w uzgodnieniu z ich właścicielem,
  - **b)** zasilanie odbiorców w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej 15/0.4 kV , kablowymi sieciami NN-0.4kV, zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowa -ne w liniach ogrodzeń,
  - **c)** oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
- **4)** zaopatrzenie w ciepło:
  zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu proekologicznych źródeł energii,
- 5) zaopatrzenie w gaz :
  pokrycie potrzeb z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w liniach rozgraniczenia ul. Odrzańskiej,
- **6)** urządzenia telekomunikacyjne:
  sieć telefoniczną magistralną tworzą przewody zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulicy Odrzańskiej,
- **7)** 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 :
  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:
osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są :
- **a)** niezwłocznie zawiadomić o tym Burmistrza Sulechowa 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 15 % 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 ogólnego 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, poz. 127 z późn. 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