UCHWAŁA NR VII / 55 / 2003
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 28 kwietnia 2003 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krężoły.

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 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 szczegółowego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLV/37/93 Rady Miejskiej z dnia 2 grudnia 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 8 poz. 69 z 1994 r. z późn. zm.) w obrębie Krężoł.

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 mieszkaniowej,
- **2)** towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej i przemysłowej,
- **3)** uzupełniającą w postaci zieleni i komunikacji.

2. Określa się zasady podziału terenu 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 lub w obszarach ograniczonego użytkowania.

§ 3.

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenu :

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem "**M1**", dla którego :
- **1)** dopuszcza się :
  remonty oraz rozbudowę istniejącego budynku lub jego rozbiórkę i budowę w jego miejsce do nakazanej linii zabudowy nowego budynku o wysokości jak w budynku istniejącym, w zależności od potrzeb użytkownika,
- **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 :
lokalizacji usług które mogą 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 :
- **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 tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem "**M2**", 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 rekreacji ,

3) zakazuje się :
- **a)** wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż m 18,
- **b)** wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500 m^2,
- **c)** lokalizacji usług które mogą 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 2 pkt.2 lit. a jest :
- **a)** to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
- **c)** zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z zabudową o której mowa w § 3 ust.1 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400m^2.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem "**M3**", 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 rekreacji ,

3) zakazuje się :
- **a)** wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż m 18,
- **b)** wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500 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 energetycznej WN i gazu o średnicy nominalnej DN80 i ciśnieniu nominalnym PN6,3Mpa (35 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu).

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

4. 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,

c) zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

2) dopuszcza się lokalizację :

a) **o**biektów małej architektury,

b) dróg dostawczych i placów manewrowych,

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.

5. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowej – usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem " **P1** " dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

a) wjazd do istniejącego zakładu przemysłowego,

b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych

6. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowo -usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem " **P2** " dla którego :

1) dopuszcza się :

a) remonty oraz rozbudowę istniejących budynków lub ich rozbiórkę i budowę w ich miejsce do nakazanej linii zabudowy nowych obiektów, w zależności od potrzeb użytkownika,

b) maksymalna wysokość nowych obiektów 15 metrów dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,

c) zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

3) na terenie, o którym mowa w § 3 ust. 6, zakazuje się :

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacji zakładu który może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

c) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii,

7. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowo -usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem " **P3** " dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :

a) maksymalna wysokość zabudowy 15 metrów dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku,

b) zabezpieczenie parkingów dla potrzeb własnych i klientów w granicach działki,

2) dopuszcza się :

a) lokalizowanie budynków usługowych i magazynowych 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,

3) dopuszcza się dla budynków usługowych i magazynowych dachy wielopołaciowe lub płaskie,

4) na terenie, o którym mowa w § 3 ust. 7, zakazuje się :

a) lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

b) lokalizacji zakładu który może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny,

a) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności wystąpienia poważnych awarii,

8. 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 z obu stron 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.

9. 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)** dwustronnie chodnik , ścieżka rowerowa wydzielona 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.

10. Wyznacza się teren komunikacyjny , oznaczony na rysunku planu symbolem „**KD**” droga dojazdowa, dla której :

1) ustala się następujące wymagania :
- **a)** szerokość w liniach rozgraniczających 8.00m,
- **b)** szerokość jezdni 6.00 m,
- **c)** kształtowanie nawierzchni jednoprzestrzennej, na której strefy piesze i jezdne rozdzielone są poprzez kolor lub rodzaj materiału,
- ***d)*** stosowanie nawierzchni z płyt kamiennych o wytrzymałości umożliwiających przejazd pojazdów w tym jednostek specjalnych,

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.

11. Wyznacza się teren komunikacyjny , oznaczony na rysunku planu symbolem „**KX**” ciąg pieszy dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :
szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m,

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.

12. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem "W”, dla którego :

1) ustala się następujące wymagania :
istniejący ciek wodny,

2) zakazuje się :
- **a)** wzdłuż cieku wodnego z obu stron w pasie o szerokości minimum 3 m dokonywania nasadzeń,
- **b)** doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
- **c)** realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą.

13. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną :

1) zaopatrzenie w wodę:
- **a)** pokrycie potrzeb z istniejącego wodociągu miejskiego poprzez projektowaną sieć wodociągową zlokalizowaną w liniach rozgraniczenia ulicy Żniwnej,
- **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,

3) zapatrzenie w energię elektryczną:
- **a)** zaopatrzenie terenu w energie elektryczną z sieci SN w uzgodnieniu z ich właścicielem,
- **b)** zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejących zlokalizowanych poza terenem opracowania 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) zaopatrzenie w gaz :
pokrycie potrzeb z gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w liniach rozgraniczenia ul. Żniwnej,

5) urządzenia telekomunikacyjne:
sieć telefoniczną magistralną tworzą przewody zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulicy Gdańskiej,

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 :
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 szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Krężoły, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sulechowie nr XLV/37/93 z dnia 02.12.93r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 8, poz. 69 z 1994 r. 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