UCHWAŁA NR XVIII/143/2004
RADY MIEJSKIEJ W SULECHOWIE
z dnia 1 czerwca 2004 r

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz zgodnie z Uchwałą Nr X/75/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 9 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego części terenów w obrębie 1 miasta Sulechów uchwala się, co następuje:

§ **1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu 1 miasta Sulechów .
2. Plan obejmuje obszar ograniczony ulicą Brzozową, torami kolejowymi i ulicą Wojska Polskiego.
3. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Plan obejmuje tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz tereny urządzeń komunikacji samochodowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

Zakazuje się lokalizacji usług, magazynów, składów i rzemiosła należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

1. Teren oznaczony symbolem **1-MW,U –** funkcja mieszkaniowa – teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej brutto z dopuszczeniem funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym dla funkcji podstawowej.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i linie podziału wewnętrznego określone na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
   c) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru zabudowy,
   d) dla budynku nr 15 i nr 17 przy ul. Wojska Polskiego utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która w przypadku wymiany powinna odtwarzać oryginalny podział kwaterowy i krzyżowy.

2) Dopuszcza się :
   a) lokalizację nowego budynku, którego usytuowanie winno odpowiadać warunkom określonym przepisami szczególnymi; wysokość budynku 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynku licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 13,5 m, dach stromy o nachyleniu min. 40º, kryty dachówką lub innym materiałem drobnowymiarowym,
   b) zmianę funkcji mieszkaniowej na usługową w parterze istniejących budynków,
   c) możliwość lokalizacji placówek usługowych, zabudowa winna harmonizować z otoczeniem,
   d) przebudowę istniejącej komunikacji wewnętrznej.

3) Zakazuje się nadbudowy budynków.

2. Teren oznaczony symbolem **2–MW,U** – funkcja mieszkaniowa – teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej brutto z dopuszczeniem funkcji usługowo – administracyjnej o charakterze nieuciążliwym dla funkcji podstawowej.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i linie podziału wewnętrznego określone na rysunku planu,

b) wskaźnik intensywności brutto nie powinien przekraczać 0,75,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25 % powierzchni działki,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
e) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji oraz poddasze użytkowe; wysokość budynków licząc od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 13,5 m,
f) dachy strome o nachyleniu min. 40º, kryte dachówką lub innym materiałem drobnowymiarowym,
g) nowe budynki winne harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy istniejącej,
h) realizację urządzeń zapewniających obsługę terenu obejmujących: komunikację wewnętrzną wraz z parkingami, place gospodarcze, place zabaw,
i) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej - ul. Wojska Polskiego poprzez projektowane wjazdy uwidocznione na rysunku planu,
j) wykonanie szczegółowego rozpoznania przez inwestora warunków budowlanych.

2) Dopuszcza się :
a) lokalizację placówek usługowych w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynków mieszkalnych,
b) przebudowę istniejącej infrastruktury podziemnej.

3. Teren oznaczony symbolem **3-MZ,A** – funkcja mieszkaniowa -mieszkalnictwo zbiorowe – internat i administracja osiedlowa.

1) Ustala się :
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
b) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy oraz zmiany funkcji na mieszkaniową przy zachowaniu jego gabarytu i istniejącego charakteru,
c) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział,

d) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej - ul. Wojska Polskiego.

2) Dopuszcza się zmianę funkcji mieszkaniowej budynku na funkcję usługową o charakterze nieuciążliwym dla funkcji mieszkaniowej.

4. Teren oznaczony symbolem **4-UO** – funkcja usługowa – przedszkole.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
   b) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy oraz zmiany funkcji na mieszkaniową przy zachowaniu jego gabarytu i istniejącego charakteru,
   c) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział,
   d) istniejący murek na łuku drogi do zachowania,
   e) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej - ul. Wojska Polskiego.

2) Dopuszcza się zmianę funkcji budynku na innego rodzaju usługi o charakterze nieuciążliwym dla funkcji mieszkaniowej.

5. Teren oznaczony symbolem **5-U** – funkcja usługowa o charakterze nieuciążliwym dla funkcji mieszkaniowej.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
   c) adaptację istniejącego budynku z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji budynku o charakterze nieuciążliwym dla funkcji mieszkaniowej,
   d) wysokość budynku do 2 kondygnacji, dach spadzisty o nachyleniu min. 35º, kryty dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
   e) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej -ul. Wojska Polskiego.
2) Dopuszcza się realizację budynków z dachem płaskim.

6. Teren oznaczony symbolem **6-MW** – funkcja mieszkaniowa – istniejący budynek wielorodzinny.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
   b) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu oraz istniejącego charakteru,
   c) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym i stolarką okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział krzyżowy i materiał - wymóg stolarki drewnianej; historyczne pokrycie dachu; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   d) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej.

2) Zakazuje się nadbudowy budynku.

7. Teren oznaczony symbolem **7-MN,U,RO** – funkcja mieszkaniowa – teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym dla funkcji podstawowej oraz ogrodów przydomowych oznaczonych symbolem RO.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu i granic działek oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
   c) adaptację istniejących budynków z możliwością ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
   d) dla budynku nr 5 przy ul. Zielonej utrzymanie istniejącej zabudowy w jej obecnych gabarytach oraz istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym i stolarką okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział krzyżowy ze szkleniem witrażowym; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   e) obsługę komunikacyjną działek z istniejącej drogi gminnej.

2) Dopuszcza się :
   a) możliwość przebudowy poddaszy na cele mieszkalne,
   b) lokalizację garaży
   c) możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej.

8. Teren oznaczony symbolem **8MN,U** – funkcja mieszkaniowa – teren istniejącej zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym dla funkcji podstawowej.

1) Ustala się :
   f) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
   g) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu i granic działek oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi,
   h) adaptację istniejących budynków z możliwością ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
   i) obsługę komunikacyjną działek z istniejących dróg gminnych.

2) Dopuszcza się :
   d) możliwość przebudowy poddaszy na cele mieszkalne,
   e) lokalizację garaży
   f) możliwość lokalizacji zabudowy uzupełniającej.

9. Teren oznaczony symbolem **9-MW,U** – funkcja mieszkaniowa i usługowa; budynek wielorodzinny, usługi handlowe i rzemieślnicze z dopuszczeniem innego rodzaju usług o charakterze nieuciążliwym dla funkcji podstawowej.

1) Ustala się :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
   b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
   c) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy oraz rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
   d) dla budynku kina i budynku nr 10 przy ul. Brzozowej utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym,

e) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej - ul. Wojska Polskiego.

2) Dopuszcza się lokalizację garaży.

10. Teren oznaczony symbolem **10-KS –** teren istniejących garaży jednopoziomowych.
Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy, zgodnie z warunkami określonymi przepisami szczególnymi.

11. Teren oznaczony symbolem **11-KS,ZI –** teren istniejących zespołów garażowych jednopoziomowych i zieleni izolacyjnej. Nakazuje się utrzymanie zieleni istniejącej i wprowadzenie zieleni izolacyjnej - drzewa i krzewy w pasie ok. 5 m wzdłuż granicy działki z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy, jako kontynuacja istniejącej zabudowy garażowej.
Dopuszcza się możliwość przykrycia istniejącego cieku.

12. Teren oznaczony symbolem **12-KS,ZI** – teren projektowanych garaży i zieleni izolacyjnej.

1) Ustala się :
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
c) zabudowę parterową z dachami spadzistymi,
d) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej w pasie ok. 5 m wzdłuż granicy działki z terenami kolejowymi.

13. Teren oznaczony symbolem **13-KS** – teren projektowanych garaży z dopuszczeniem lokalizacji obiektów magazynowo – składowych o charakterze nieuciążliwym z zielenią izolacyjną; dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu na cele intensywnej produkcji rolnej - ogrodnictwo.

1) Ustala się :
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
c) wysokość zabudowy: dla garaży – 1 kondygnacja, dla obiektów magazynowo – składowych od 1 do 2 kondygnacji; dachy spadziste

d) wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie ok. 2 m wzdłuż granicy działki z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
e) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi gminnej - ul. Brzozowa.

2) Dopuszcza się realizację budynków z dachami płaskimi

14. Teren oznaczony symbolem **14-ZP,US** – teren rekreacyjno – sportowy.
Nakazuje się utworzenie od strony południowej pasa zieleni izolacyjnej (drzewa i krzewy) o szerokości min. 5 m

15. Teren oznaczony symbolem **15-ZP** – teren zieleni urządzonej.
Dopuszcza się lokalizację obiektu „małej architektury" lub akcentu plastycznego.

16. Teren oznaczony symbolem **16-E** – teren istniejącej stacji transformatorowej.
Dojazd z ulicy Wojska Polskiego.

17. Teren oznaczony symbolem **17-KD** – istniejąca ulica miejska – ul. Zielona.
Parametry techniczne ulicy bez zmian.
18. Teren oznaczony symbolem **18-KD** – fragment istniejącej ulicy miejskiej – ul. Wojska Polskiego.
Parametry techniczne ulicy bez zmian

§ 4. Ustalenia dotyczące scalania i podziału terenów.

Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki budowlanej lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki budowlanej.

§ 5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej :

1. Zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i jej rozbudowę; należy zapewnić wymagane zaopatrzenie wodne dla celów przeciwpożarowych.
2. Odprowadzenie ścieków poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury sanitarnej i jej rozbudowę.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną – liniami kablowymi 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych.
   Przyjmuje się moc przyłączeniową dla rozpatrywanego terenu w wysokości 150 kW.
4. Zaopatrzenie w energię gazową poprzez wykorzystanie istniejących urządzeń i ich rozbudowę.
5. Zaopatrzenie w ciepło indywidualne z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
6. Usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji do pojemników usytuowanych na działkach, a następnie wywóz na składowisko odpadów.
7. Należy zapewnić urządzenie dróg pożarowych.
8. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych oraz potrzeb osób niepełnosprawnych.

1. Utrzymuje się do zachowania obiekty objęte ewidencją konserwatorską wykazane na rysunku planu.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiot, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Zarząd własnej gminy i Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.
3. Rozbiórki obiektów o wartościach historycznych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia, po uzyskaniu pozytywnej opinii służby konserwatorskiej.
4. Realizacja ustaleń w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań technicznych i architektonicznych winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zakazuje się lokalizacji usług, magazynów, składów i rzemiosła należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W obszarze objętym planem nie występują tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Obszar objęty planem do chwili zagospodarowania na zabudowę mieszkaniową i usługową oraz terenów urządzeń komunikacji samochodowej wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą techniczną może być użytkowany w sposób dotychczasowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Ustala się 10 % stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulechowa.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Sulechów oraz wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sulechowie.